



Urban Premium

# URBAN PIERRE n°5

Société Civile de Placement en Immobilier - DÉFICIT FONCIER

## Bulletin Trimestriel d'Information n°13

Période analysée : 4<sup>e</sup> trimestre 2022 // Période de validité : 1<sup>er</sup> trimestre 2023

### ÉDITO

Chers associés,

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

L'année 2022 s'est clôturée sur une note positive pour l'économie française en dépit d'un contexte difficile, marqué notamment par une montée de l'inflation et des tensions liées à la guerre en Ukraine. En effet, selon l'INSEE, les indicateurs se sont montrés favorables avec un taux de croissance du PIB qui a atteint un niveau de 2,6%, témoignant de la résilience de l'économie française ; et un taux de chômage observé cette année ayant atteint un niveau historiquement bas à 7,3%, en baisse de 0,7% par rapport à la même période en 2021. Après avoir marqué le pas au cours de ces dernières années, l'inflation s'est, à nouveau, immiscée dans notre économie, à un niveau d'environ 6%, soutenue par les augmentations du coût de l'énergie. Les projections de l'INSEE sont néanmoins rassurantes quant au fait que l'inflation devrait rester contenue à ce niveau au cours de l'année 2023. Ainsi, des villes telles que Tours ou Nancy ont vu leur prix augmenter respectivement de 13,4% et 5,8% [source : Notaires de France].

Le dynamisme du marché immobilier s'est maintenu en 2022. Le volume des ventes dans l'ancien se situe à un niveau très proche du sommet historique de 2021 (1,1 million contre 1,2 millions de transactions). La hausse des prix enclenchée en 2020 s'est poursuivie sur l'année 2022, le prix des logements anciens a augmenté de 6,8%.

Ce 4<sup>e</sup> trimestre a été marqué par l'acquisition d'un nouvel actif immobilier situé à Albi – 7, rue Hippolyte Savary ainsi que par la livraison de l'ensemble immobilier situé au 33, rue de l'horticulture à Mulhouse (68). Des descriptifs détaillés de cette acquisition et de cette livraison vous sont présentés dans les sections FOCUS ACQUISITION et FOCUS LIVRAISON du présent bulletin. Les photos de l'actif livré sont accessibles dans l'onglet « Nos réalisations » du site internet d'Urban Premium ([www.urban-premium.com](http://www.urban-premium.com)).

Avec cette acquisition, la SCPI URBAN PIERRE N°5 est désormais intégralement investie.

Sur les autres immeubles constitutifs de votre SCPI, en cours de rénovation, les travaux se poursuivent normalement.

Et concernant la situation locative de la SCPI, ce trimestre a été marqué par 2 libérations et 6 locations d'appartements sur votre SCPI. Au 31 décembre 2022, sur les 94 lots livrés de la SCPI, 58 sont loués.

Enfin, votre **SCPI URBAN PIERRE N°5** procède au renouvellement des membres de son Conseil de Surveillance. Les modalités de candidature sont précisées à la rubrique « Renouvellement du Conseil de Surveillance » en page 2 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

	31/03/2022	30/06/2022	30/09/2022	31/12/2022
Nombre d'associés	1 525*	1 526*	1 525*	1 529*
Nombre de parts	119 453	119 453	119 453	119 453
Mouvements de parts	-	-	-	-
Capitaux collectés en euros	59 681 775	59 681 775	59 681 775	59 681 775

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

### MARCHÉ DES PARTS

	1 <sup>er</sup> trimestre 2022	2 <sup>e</sup> trimestre 2022	3 <sup>e</sup> trimestre 2022	4 <sup>e</sup> trimestre 2022
Émission parts nouvelles	-	-	-	-
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

L'acompte sur dividende, au titre du 4<sup>e</sup> trimestre 2022, d'un montant de 0,25€/part vous a été versé en date du 31 janvier 2023.

Les futurs acomptes sur dividende augmenteront au fur et à mesure des livraisons et mises en location à venir.

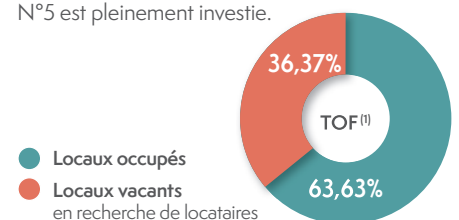
Le prochain acompte sur dividende sera versé à la fin du mois d'avril 2023 au titre du 1<sup>er</sup> trimestre 2023.

### LOYERS QUITTANCES

Sur la période du 1<sup>er</sup> octobre au 31 décembre 2022, votre **SCPI URBAN PIERRE N°5** a quittancé 149 775,01 € de loyers.

### ÉTAT DU PATRIMOINE

Au 31 décembre 2022 la SCPI URBAN PIERRE N°5 est pleinement investie.



### 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 et 2022 sis à Roquebrune-Cap-Martin, Nancy, Pau, Nîmes, Saint-Raphaël ainsi que l'immeuble de Mulhouse livré le 17 novembre 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](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.

[www.urban-premium.com](http://www.urban-premium.com)

## PATRIMOINE DE LA SCPI

Votre SCPI est livrée de 94 lots sur les 177 lots que comptent votre SCPI, soit 35,4% de son patrimoine.

Adresse	Date	Nombre de lots	Surface (m <sup>2</sup> )	Prix d'acquisition du Foncier hors droit et hors travaux	Situation locative au 31/12/2022
<b>Nîmes (30)</b> 13, rue Aton	26/12/2019	10 logements 5 places de stationnement	600 m <sup>2</sup> et 76 m <sup>2</sup> de terrasses/balcons et 33 m <sup>2</sup> de surfaces < à 1,8 m de hauteur	1 050 000 €	1 logement vacant
<b>Mulhouse (68)</b> 33, rue de l'horticulture	30/12/2019	30 logements 20 places de stationnement	1 698 m <sup>2</sup> et 263 m <sup>2</sup> de jardins et 136 m <sup>2</sup> de terrasses et 20 m <sup>2</sup> de surfaces < à 1,8 m de hauteur	1 070 000 €	23 appartements vacants
<b>Nancy (54)</b> 6, rue Jeannot	30/12/2019	8 logements	357 m <sup>2</sup> et 66 m <sup>2</sup> de jardins et 51 m <sup>2</sup> de terrasses	520 000 €	Immeuble intégralement loué
<b>Pau (64)</b> 10, rue Carnot <sup>(1)</sup>	30/12/2019	11 appartements <sup>(1)</sup> 2 commerces <sup>(1)</sup>	665 m <sup>2</sup> (dont 132 m <sup>2</sup> de commerce) et 55 m <sup>2</sup> d'annexes commerciales et 18 m <sup>2</sup> de balcons/terrasses et 22 m <sup>2</sup> de surfaces < à 1,8 m de hauteur	360 000 €	2 appartements vacants <sup>(1)</sup> 1 commerce vacant <sup>(1)</sup>
<b>Roquebrune-Cap-Martin (06)</b> 121, avenue des orchidées	07/02/2020 30/11/2021	23 appartements 35 places de stationnements 1 appartement	1042 m <sup>2</sup> , 483 m <sup>2</sup> de balcons/terrasses et 84 m <sup>2</sup> de jardins 42 m <sup>2</sup> et 28 m <sup>2</sup> et jardin	6 000 000 € 280 000 €	2 appartements vacants Appartement loué
<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 €	En cours de rénovation
<b>Saint-Raphaël (83)</b> 263, avenue Frédéric Mistral	21/12/2020 <sup>(2)</sup>	9 appartements <sup>(3)</sup> 20 places de stationnements	755 m <sup>2</sup> , 200 m <sup>2</sup> de terrasses	736 160 €	6 appartements vacants
<b>Montauban (82)</b> 25, rue de la Résistance	05/01/2021	10 appartements 1 commerce	709 m <sup>2</sup> (dont 211 de commerces) et 75 m <sup>2</sup> de balcons/terrasses et 12 m <sup>2</sup> de surfaces < à 1,8 m de hauteur	295 000 €	En cours de rénovation
<b>Toulon (83)</b> 8, rue Emile Zola	05/11/2021	6 appartements 1 commerce	541 m <sup>2</sup> (dont 81 de commerces) et 30 m <sup>2</sup> de balcons et 21 m <sup>2</sup> de surfaces < à 1,8 m de hauteur	1 150 000 €	En cours de rénovation
<b>Tours (37)</b> 96-100, boulevard Royer	10/12/2021	31 logements 20 places de stationnements	1 611 m <sup>2</sup> , et 151 m <sup>2</sup> de balcons/terrasses	2 500 000 €	En cours de rénovation
<b>Pau (64)</b> 29, boulevard Recteur Jean Sarrailh	28/02/2022	14 logements et 26 stationnements	630 m <sup>2</sup> , 70 m <sup>2</sup> de balcons et terrasses et 44 m <sup>2</sup> de surfaces < à 1,8 m de hauteur	129 600 €	En cours de rénovation
<b>Saint-Paul-de-Vence (06)</b> 1087, chemin du Cercle	05/04/2022	5 logements <sup>(3)</sup> 15 places de stationnements	771 m <sup>2</sup> , 185 m <sup>2</sup> de terrasses, 395 m <sup>2</sup> de jardins privatifs	401 596 €	En cours de rénovation
<b>Albi (84)</b> 7 rue Hippolyte Savary	06/10/2022	9 logements 3 stationnements	491 m <sup>2</sup> , 132 m <sup>2</sup> de jardin et 4 m <sup>2</sup> de surfaces < à 1,8 m de hauteur	506 735 €	Travaux à venir
<b>TOTAL</b>		<b>186 logements</b> <b>4 commerces</b> <b>144 places de stationnement</b>	<b>10 516 m<sup>2</sup></b> (dont 424 m <sup>2</sup> de commerce) <b>et</b> <b>55 m<sup>2</sup> d'annexes commerciales et 968 m<sup>2</sup></b> <b>de jardins et 1 492 m<sup>2</sup> de terrasses/balcons</b> <b>et 156 m<sup>2</sup> de surfaces &lt; à 1,8 m de hauteur</b>	<b>15 999 091 €</b>	

(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 m<sup>2</sup>), 4 commerces (329,60 m<sup>2</sup>) dont deux sont loués.

(2) - 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 - (3) - Droits réels immobiliers

## FOCUS LIVRAISON



### MULHOUSE - Horticulture

Le 17 novembre 2022, la SCPI URBAN PIERRE N°5 a procédé à la livraison d'un ensemble immobilier composé de 3 bâtiments, sis 33, rue de l'horticulture à Mulhouse (68). Il s'agit d'un quartier résidentiel recherché de Mulhouse. La gare de Mulhouse-Ville est facilement accessible à pied. La maison principale, caractérisée par son caractère patrimonial datant de la fin du XIX<sup>e</sup> siècle, a été totalement rénovée et aménagée en six appartements allant du T2 au T4, pour une surface habitable de 378 m<sup>2</sup>. Les deux autres bâtiments, du milieu du XX<sup>e</sup> siècle, ont également été réhabilités et aménagés de 24 logements allant du T1 au T3, pour une surface habitable de 1320 m<sup>2</sup>. L'ensemble est agrémenté de 136 m<sup>2</sup> de terrasses/balcons et de 263 m<sup>2</sup> de jardins privatifs. Dans le cadre de cette rénovation, la majorité des appartements a en effet un DPE avec une note de C.

■ **Renouvellement du conseil de surveillance.** Conformément aux statuts de la SCPI URBAN PIERRE N°5 et à la directive AIFM entrée en vigueur le 22/07/2014, la totalité des membres du Conseil de Surveillance sera renouvelée à l'occasion de la prochaine Assemblée Générale, devant statuer sur les comptes de l'exercice 2022. Pour ce faire, 7 à 8 postes sont à pourvoir. Le dépôt des candidatures se clôturera le 31 mars 2023. Si vous souhaitez vous présenter, il vous suffit de nous adresser le formulaire de candidature, joint à ce bulletin, accompagné d'un curriculum vitae avant le 31 mars 2023.

■ **Arbitrage.** Néant

■ **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

## FOCUS ACQUISITION



### ALBI - 7, rue Hippolyte Savary

Date d'acquisition : 6 octobre 2022  
L'acquisition a porté sur des lots d'une copropriété à rénover. L'actif traversant dispose d'une façade en brique albigeoise. Le projet prévoit la rénovation de 9 logements allant du studio aux 4 pièces pour environ 491 m<sup>2</sup> habitables. 3 places de stationnements ont été acquises et la création de nouvelles places de stationnements est à l'étude.

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 %.

■ **Actualités.**

**URBAN PREMIUM LANCE UNE 6<sup>e</sup> SCPI DE DÉFICIT FONCIER, URBAN PIERRE N°6**

À l'instar des 5 précédentes SCPI de « déficit foncier », cette nouvelle SCPI vise l'acquisition d'immeubles « bourgeois » en cœur de ville, à usage d'habitation et de commerce en pied d'immeuble. URBAN PIERRE N°6 permet à ses associés de déduire la quote-part de leur souscription, affectée aux travaux de rénovation (environ 54% de la souscription) de leurs revenus fonciers, puis de leur revenu global dans la limite annuelle de 10 700 euros.

La SCPI URBAN PIERRE N°6 a reçu le visa n°22-04 de l'AMF en date du 17 mai 2022. Elle procédera à une augmentation de capital ouverte au public de l'ordre de 57 millions d'euros (prime d'émission incluse). La période de souscription par le public est ouverte depuis le 7 juin 2022 et se clôturera le 27 décembre 2024. La clôture pourra intervenir par anticipation en cas de souscription intégrale avant cette date.

La SCPI Urban Pierre n°6 est un produit classé Article 8 en application des dispositions du règlement UE 2019/2088 dit Disclosure (SFDR), l'objectif des notes DPE (Diagnostic de Performance Énergétique) pour le patrimoine de la SCPI est à minima D après travaux d'entretien, de réparation et d'amélioration, avec une moyenne de C.

Le prix de souscription est fixé à 500 euros par part, incluant une prime d'émission de 75 euros. Le minimum de souscription est de 10 parts.

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

Sur toute information, nous vous invitons à consulter la documentation réglementaire sur le site internet [www.urban-premium.com](http://www.urban-premium.com) et à vous rapprocher de votre conseiller en gestion de patrimoine habituel.



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](mailto:infos@urban-premium.com)  
[www.urban-premium.com](http://www.urban-premium.com)