



Urban Premium
L'immobilier en cœur de ville

SCPI URBAN PIERRE n°5

Rapport annuel Exercice 2021

SCPI DÉFICIT FONCIER

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

URBAN PREMIUM

Siège social : 38 rue Jean Mermoz - 75008 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 • RCS Paris : 521473 017



■ La Société de Gestion

URBAN PREMIUM

Société de Gestion de Portefeuille agréée par l'AMF sous le n°GP-10000021 délivré le 8 juin 2010.

Société par actions simplifiée au capital de 1500 000 €

Siège social:

38 rue Jean Mermoz - 75008 PARIS
RCS Paris B 521473 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 850178 468

Siège social:

38 rue Jean Mermoz - 75008 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 spécial de la Société de Gestion à l'Assemblée Générale mixte	9
3. Rapport du Conseil de Surveillance	10
4. Rapports du Commissaire aux Comptes	10
5. Comptes de l'exercice 2021	12
6. Ordre du jour et projets de résolutions.....	17

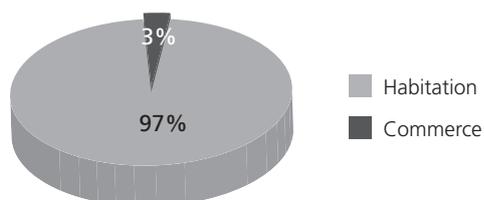
LA SCPI URBAN PIERRE N°5 EN BREF

Situation au 31/12/2021

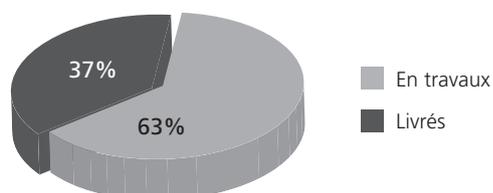
Date de création	18/04/2019
Régime	Déficit foncier
Nombre de parts	119 453
Nombre d'associés	1 523
Capital	50 767 525€
Valeur de réalisation*	49 640 035€ (415,56€ par part)
Valeur de reconstitution*	59 437 651€ (497,58€ par part)
Actifs immobiliers	11
Surface du patrimoine	9 013 m ²
Nombre de logements	158 logements
Nombre de commerces	4 commerces
Nombre de places de parking	102
Nombre de locataires effectifs (logements et commerces)	24
Nombre de locataires cibles (logements et commerces)	162
Taux d'occupation financier moyen	N/A
Résultat par part	-2,92€
Dividende brut par part	-
Dividende net par part	-
Report à nouveau par part (après affectation du résultat 2020)	-4,07€

Composition du patrimoine immobilier (en % des valeurs vénales 2021)

• Typologie d'actifs



• Actifs en cours de rénovation ou livrés (en % des valeurs vénales 2021)



CHIFFRES CLÉS

	31-déc.-20		31-déc.-21	
	En euros	Par part	En euros	Par part
Compte de résultat				
Produits	3 008 824	40,86	3 309 137	27,70
dont loyers	109 636	1,49	118 917	1,00
Charges	3 070 372	41,70	3 657 621	30,62
Résultat	-61 548	-0,84	-348 484	-2,92
Bénéfice distribuable	-	-	-	-
Dividende ordinaire	-	-	-	-
Dividende exceptionnel	-	-	-	-

Capital et autres éléments du bilan				
Capital social	31 296 150	425,00	50 767 525	425,00
Capital social en cours de souscription	-	-	-	-
Total des capitaux propres	31 236 181	424,19	50 606 197	423,65
Immobilisations locatives	24 887 154	337,97	39 590 760	331,43
Dettes bancaires	-	-	-	-
Nombre de parts	73 638	-	119 453	-
Nombre d'associés	1 059	-	1 523	-
Capitalisation	36 774 275	-	59 681 775	-
Prix de souscription	-	500,00	-	500,00

Patrimoine				
Valeur vénale / expertise hors droits	23 820 798	323,49	38 624 598	323,35
Valeur comptable	31 236 181	424,19	50 606 197	423,65
Valeur de réalisation	30 169 826	409,70	49 640 035	415,56
Valeur de reconstitution	36 151 660	490,94	59 437 651	497,58
Surface du patrimoine (m ²)	5 674 m ²	-	9 013 m ²	-
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%	38 624 598
ETRANGER	-	-
Total	100%	38 624 598

Immobilisations corporelles

Affectation Principale	Valeur Vénale Hors Droits en %	Valeur Vénale en l'état Hors Droits (en €)
HABITATION	97%	36 532 811
BUREAUX	-	-
COMMERCES	3%	1 185 000
ENTREPOTS	-	-
Total	100%	37 717 811

Immobilisations incorporelles

Affectation Principale	Valeur Vénale Hors Droits en %	Valeur Vénale en l'état Hors Droits (en €)
HABITATION	100%	960 000
BUREAUX	-	-
COMMERCES	-	-
ENTREPOTS	-	-
Total	100%	960 000

1. RAPPORT DE LA SOCIETE DE GESTION

BILAN DU MARCHE IMMOBILIER 2021 ET PERSPECTIVES 2022

L'année 2021 s'est clôturée sur les bases d'une reprise économique. En ligne avec les prévisions de la Banque de France, le Produit Intérieur Brut français a retrouvé le chemin de la croissance (6,7 % en moyenne en 2021) après une année de baisse en 2020. L'INSEE reste optimiste dans ses prévisions avec un taux de croissance de l'ordre de 3,6% pour l'année 2022.

Le rebond de l'économie française est portée par la levée des restrictions sanitaires pour de nombreux secteurs (loisirs, hébergement, restauration, etc.) et des taux d'intérêts qui demeurent bas. Des indicateurs concrets tels que la baisse du nombre de demandeurs d'emploi, en recul de près d'un demi-million en 2021, témoignent de cette reprise économique.

Cependant, la guerre en Ukraine couplée aux conséquences de la crise sanitaire qui se traduisent par des tensions inflationnistes laissent planer un climat d'incertitudes quant aux évolutions des marchés.

Leurs impacts restent néanmoins contenus grâce à la reprise économique et aux mesures gouvernementales de soutien.

Le marché de l'immobilier, pour sa part, affiche une bonne dynamique confirmant les tendances amorcées en 2020. Avec 7,4 milliards € investis en 2021, le marché français de l'investissement en immobilier résidentiel enregistre un nouveau record, en hausse de +7 % sur un an.

Le marché immobilier de l'ancien s'est rapidement redressé après son fléchissement lié à la crise de la COVID-19. Les ventes, ont en effet connu une progression continue jusqu'en août 2021, pour atteindre un nombre record d'actes enregistré sur 12 mois glissants avec près de 1,2 million de transactions. Depuis, les ventes se maintiennent à un niveau particulièrement élevé. Le marché immobilier du neuf, peine à l'inverse, à retrouver son niveau d'avant crise. En effet, si le cumul des réservations en 2021 est en hausse de 15 % par rapport à l'année 2020, avec 109 131 appartements, il demeure inférieur de 11 % à celui de 2019.

Ce mouvement de fond a entraîné une hausse des prix significative (+ 5,6% pour les appartements en 2021) mais inégalement répartie sur le territoire. Moteurs de cette dynamique, les villes moyennes (+8,4%) ont su tirer leur épingle du jeu, les grandes métropoles régionales enregistrent quant à elles une hausse plus limitée (Source : FNAIM). Ainsi, des villes telles que Pau et Tours ont, par exemple, vu leur prix augmenter respectivement de +4,8% et +15,6% sur un an (source : LFI - observatoire des prix de l'immobilier).

Ainsi, les événements de l'année 2020 et notamment, le confinement lié au COVID-19, a profité aux villes moyennes, qui ont vu leur attractivité croître. Le renouveau de ces villes initié en 2020, s'est vu confirmé.

Ces villes moyennes, ont su développer des atouts pour attirer les citoyens désirant améliorer leur cadre et confort de vie. Ce phénomène, accentué par la mise en place du télétravail, s'inscrit par ailleurs dans le cadre de la transition écologique en cours.

Enfin, cette dynamique s'explique également par un marché du crédit restant avantageux. Malgré une légère remontée au début de l'année 2022, les taux d'emprunt se maintiennent à un niveau bas.

Ces dernières évolutions sont le reflet de la solidité des fondamentaux de l'immobilier résidentiel et particulièrement du marché immobilier 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.

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

Durant l'année 2021, la SCPI URBAN PIERRE N°5 a poursuivi son programme d'investissements avec l'acquisition de 3 nouveaux actifs dans les villes de Montauban, Tours et de Toulon ainsi que des logements complémentaires sur les immeubles de Saint-Raphaël, 263 avenue Mistral et Roquebrune-Cap-Martin, 121 avenue des orchidées.

Livraisons

Au cours de cette année, les 3 premiers immeubles ont été livrés et mis en location.

• En date des 2 juin 2021 et 30 novembre 2021 ont été respectivement livrés 18 et 5 logements au sein de l'immeuble situé à Roquebrune-Cap-Martin, 121 avenue des orchidées, Les 23 logements de types variant du T1 au T4 développent une surface habitable de 1057 m² et comptent 452m² de surfaces annexes (balcons/terrasses)

• En date du 4 novembre 2021 est intervenue la réception de l'immeuble situé à Nancy, 6, rue Jeannot composé 8 appartements (du T1bis au T3) pour une surface habitable de 357 m² et 115 m² de surfaces annexes (jardins avec terrasse)

• En date du 15 décembre 2021, est intervenue la réception de l'immeuble situé à Pau, au 10 rue Carnot. Ce grand immeuble bourgeois est détenu à 40% par votre SCPI au travers d'une indivision avec la SCPI URBAN PIERRE N°4 et est composé de 27 appartements et de 4 commerces. Cela représente pour la SCPI URBAN PIERRE N°5 une quote-part arrondie de 11 appartements (554 m²) et de 2 commerces (187m²).

Dans le prolongement de ce qui vous a été présenté l'année dernière, vous trouverez ci-dessous les impacts de la crise sanitaire sur votre SCPI URBAN PIERRE N°5:

Impact sur les travaux :

La mise en place d'un protocole sanitaire strict a permis aux chantiers de se poursuivre de manière ininterrompue sur l'année 2021. 3 chantiers se sont achevés avec les livraisons à Roquebrune-Cap-Martin, Nancy et Pau. L'immeuble de Nîmes est sur le point d'être livrés. L'immeuble de Mulhouse a une date de livraison qui a été décalée à l'été 2022.

LES PERSPECTIVES 2022 DE LA SCPI URBAN PIERRE N°5

Lors de l'année 2022, les travaux se poursuivront sur l'ensemble des immeubles jusqu'à leur livraison.

La livraison de l'immeubles de Nîmes est d'ores et déjà programmées 27 janvier 2022. La livraison de l'immeuble de Mulhouse devrait quant à elle intervenir durant l'été 2022.

Suite aux livraisons, la SCPI URBAN PIERRE N°5 veillera à mettre en location les immeubles livrés, à conserver son patrimoine dans un très bon état d'entretien et à mettre tout en œuvre pour maintenir un taux d'occupation physique élevé.

Enfin, compte tenu des premières mises en location, les premiers acomptes sur dividendes sont prévus à compter du 2nd semestre 2022.

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

LE CAPITAL

	31/12/2020	31/12/2021
Nombre d'associés	1 059	1 523
Nombre de parts	73 638	119 453
Nouvelles parts souscrites	35 724	45 815
Prix souscription d'une part en euros	500	500
Capital social en euros	31 296 150	50 767 525
Prime d'émission en euros	5 478 125	8 914 250
Capitaux collectés (nominal + prime d'émission) en euros	36 774 275	59 681 775

MARCHE SECONDAIRE DES PARTS

Au 31 décembre 2021, 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 gestion sur les cessions (en € HT)
		au 1 ^{er} Janv.	Au 31 Déc.			
2021	-	-	-	N/S	-	-

* Hors décès et succession.

LEVIER

La SCPI URBAN PIERRE N°5 a obtenu des financements dans le cadre du plan Action Cœur de Ville sous la forme de deux prêts amortissables à taux d'intérêts préférentiels pour les immeubles de Montauban, 25 rue de la Résistance et de Narbonne, 10 rue Viollet le Duc. Les emprunts représentent 1,5% de la valeur nette comptable.

LES INVESTISSEMENTS 2021

Au cours de l'exercice 2021, la SCPI URBAN PIERRE N°5, a procédé à l'acquisition de 3 nouveaux actifs immobiliers et a opéré à l'achat de lots complémentaires sur les immeubles de Saint-Raphaël et de Roquebrune-Cap-Martin. Ces actifs vont faire l'objet de travaux de rénovation sur la période 2022 – 2023, afin d'être mis en location progressivement.

MONTAUBAN – 25, rue de la Résistance

En plein cœur de la ville de Montauban, la SCPI URBAN PIERRE N°5 a acquis un immeuble sur une artère commerçante à deux pas de la place nationale et de l'« Ancien Collège » qui accueille notamment l'office du tourisme. L'immeuble est composé d'un commerce et de lots d'habitation. Le commerce de 161 m² est complété par 30 m² de réserves. Le projet de rénovation de l'immeuble se structurera autour de 10 logements du studio à l'appartement de 3 pièces pour une surface habitable estimée après travaux de 496 m².

- Entreprises sélectionnées pour la réalisation des travaux :
 - Société CIR, filiale de la Société Financière Bacalan – 137, rue Achard 33000 Bordeaux
 - Société ORMABE – Letxumborro 102 Ofc 3 20305 Irun
- Démarrage des travaux : 2^e trimestre 2021
- Livraison prévisionnelle : 4^e trimestre 2022

TOULON – 8, rue Emile Zola

L'acquisition porte sur un magnifique immeuble d'angle en R+3 situé sur une artère commerçante du centre-ville. Les logements bénéficient tous d'une double exposition et d'une belle luminosité.

Le projet porte ici sur la rénovation de 6 appartements (T3/T4) pour une surface habitable estimée après travaux d'environ 460 m². Les appartements disposent de balcons.

Un local commercial en rez-de-chaussée complète le bien avec une surface d'environ 80 m².

- Entreprises sélectionnées pour la réalisation des travaux :
 - Société CIR, filiale de la Société Financière Bacalan – 137, rue Achard 33000 Bordeaux
 - Société ORMABE – Letxumborro 102 Ofc 3 20305 Irun
- Démarrage des travaux : 2^e trimestre 2022
- Livraison prévisionnelle : 1^{er} trimestre 2023

TOURS – 96-100, boulevard Royer

L'acquisition a porté sur un immeuble de la fin du XXe siècle dont les grandes ouvertures en façade sont des atouts pour la luminosité des appartements restitués. Une vingtaine de logements bénéficiera à terme d'un espace extérieur dédié que ce soit un balcon, une terrasse ou encore une loggia.

Après rénovation l'ensemble développera une surface habitable d'un peu plus de 1600m² et disposera de 20 places de stationnement.

- Entreprises sélectionnées pour la réalisation des travaux :
 - Société CIR, filiale de la Société Financière Bacalan – 137, rue Achard 33000 Bordeaux
 - Société ORMABE – Letxumborro 102 Ofc 3 20305 Irun
- Démarrage des travaux : 3^e trimestre 2022
- Livraison prévisionnelle : 2^e trimestre 2024

SAINT-RAPHAËL – 263, avenue Frédéric Mistral

Dans le cadre de son programme d'investissement, la SCPI URBAN PIERRE N°5 a fait l'acquisition de lots supplémentaires sur l'ensemble immobilier situé à SAINT-RAPHAËL (83) – 263 avenue Frédéric Mistral. L'acquisition porte sur les droits réels immobiliers de 6 logements supplémentaires ainsi que 13 emplacements de stationnement, pour une surface habitable totale d'environ 551 m² et 141 m² de terrasses.

L'actif est une copropriété, sise au 263 avenue Mistral, à proximité des commerces, des plages, de la vieille ville et du cœur de la ville Saint-Raphaël.

Il s'agit d'un magnifique immeuble à l'architecture de style néo-palladien, disposant de moulures et d'une corniche à ovales délimitant les étages. L'intérieur de la bâtisse dispose d'éléments architecturaux remarquables tels qu'une cheminée monumentale, des colonnes toscanes ou encore un escalier central spectaculaire. À l'extérieur de la propriété se trouve un magnifique jardin arboré. Cet immeuble de deux étages bénéficiera à terme d'une rénovation qui permettront l'aménagement de logements haut de gamme.

- Entreprises sélectionnées pour la réalisation des travaux :
 - Société Alliance Manufactures de France
28, rue des Clous - 88350 Pargny Sous Mureau
 - Société ORMABE – Letxumborro 102 Ofc 3 20305 Irun
- Démarrage des travaux : 2^e trimestre 2021
- Livraison prévisionnelle : 3^e trimestre 2022

ROQUEBRUNE CAP MARTIN – 121 avenue des orchidées

Par ailleurs, la SCPI URBAN PIERRE N°5 a acquis le 30 novembre 2021 le dernier logement dont elle n'était pas propriétaire sur la copropriété du 121, avenue des orchidées à Roquebrune-Cap-Martin.

Le projet de rénovation permettra à ce deux-pièces de 42 m² d'être rénové selon les codes esthétiques et architecturaux des autres appartements rénovés.

- Entreprise sélectionnée pour la réalisation des travaux :
 - Société CONSTRUCTIONS DU MIDI – 27, boulevard de l'Ariane – 06300 NICE
- Démarrage des travaux : 4^e trimestre 2021
- Livraison prévisionnelle : 2^e trimestre 2022

LES ARBITRAGES 2021

En 2021, la SCPI URBAN PIERRE N°5 n'a réalisé aucun arbitrage.

LA DISTRIBUTION

La SCPI URBAN PIERRE N°5 a perçu des loyers après la mise en location des immeubles rénovés à partir du second semestre 2021.

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

LA SITUATION LOCATIVE AU 31 DECEMBRE 2021

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

Adresse	Date de livraison	Nombre de lots	Nombre de lots loués
NIMES (30) - 13, rue Bernard Aton	Travaux en cours	10	-
MULHOUSE (68) - 33, rue de l'Horticulture	Travaux en cours	30	-
NANCY (54) - 6, rue Jeannot	04/11/2021	8	7
PAU (64) - 10, rue Carnot ⁽¹⁾	15/12/2021	13	1
ROQUEBRUNE CAP MARTIN (06) 121, avenue des Orchidées	02/06/2021	23	16
ROQUEBRUNE CAP MARTIN (06) 121, avenue des Orchidées BIS	Travaux en cours	1	-
NARBONNE (11) - 10, rue Viollet Le Duc	Travaux en cours	19	-
MONTAUBAN (82) - 25, rue de la Résistance	Travaux en cours	11	-
TOULON (83) - 8, rue Emile Zola	Travaux en cours	7	-
TOURS (37) - 96-100, boulevard Royer	Travaux en cours	31	-
SAINT-RAPHAEL (83) 263, avenue Frédéric Mistral	Travaux en cours	9	-
TOTAL		162	24

(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.

ASSEMBLEE GENERALE

L'Assemblée Générale aura notamment à approuver la répartition du résultat et à prendre acte des valeurs représentatives du patrimoine.

Nous vous invitons également à prendre connaissance du Rapport Spécial de la Société de Gestion à l'Assemblée Générale Mixte en page 9 du présent document.

LE PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2021

Au 31 décembre 2021 la SCPI URBAN PIERRE N°5 est propriétaire de 11 actifs immobiliers.

Immobilisation corporelles

Adresse	Date d'acquisition	Affectation surface	Surface estimative (m ²)	Prix d'acquisition foncier hors droits hors travaux (€)
NIMES (30) - 13, rue Bernard Aton	26/12/2019	Résidentiel	579 m ² et 66 m ² de terrasses/balcons et 20 m ² de surface < à 1,8 m de hauteur	1 050 000
MULHOUSE (68) - 33, rue de l'Horticulture	30/12/2019	Résidentiel	1 672 m ² et 174 m ² de jardins et 158 m ² de terrasses	1 070 000
NANCY (54) - 6, rue Jeannot	30/12/2019	Résidentiel	357 m ² et 115 m ² de terrasses	520 000
PAU (64) - 10, rue Carnot ⁽¹⁾	30/12/2019	Résidentiel et Commerces	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
ROQUEBRUNE CAP MARTIN (06) 121, avenue des Orchidées	07/02/2020	Résidentiel	1057 m ² et 452 m ² de terrasses/balcons et 65 m ² de jardins	6 000 000
ROQUEBRUNE CAP MARTIN (06) 121, avenue des Orchidées BIS	30/11/2021	Résidentiel	42 m ²	280 000
NARBONNE - 10, rue Viollet le Duc	28/12/2020	Résidentiel	1028 m ² et 17 m ² de terrasses	1 000 000
MONTAUBAN (82) - 25, rue de la Résistance	05/01/2021	Résidentiel et Commerces	657 m ² (dont 161 de commerces) et 30 m ² d'annexes commerciales et 75 m ² de balcons/terrasses	295 000
TOULON (83) - 8, rue Emile Zola	05/11/2021	Résidentiel et Commerces	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
TOURS (37) - 96-100, boulevard Royer	10/12/2021	Résidentiel	1 661 m ² et 151 m ² de balcons/terrasses	2 500 000
TOTAL		149 logements 4 commerces 82 places de stationnement	8 259 m² (dont 374 m² de commerce) et 85 m² d'annexes commerciales et 354 m² de jardins et 967 m² de terrasses/balcons et 63 m² de surfaces < à 1,8 m de hauteur	14 225 000

(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.

Immobilisation incorporelles

Adresse	Date d'acquisition	Affectation surface	Surface estimative (m ²)	Prix d'acquisition foncier hors droits hors travaux (€)
SAINT-RAPHAEL 263 avenue Frédéric Mistral USUFRUIT	21/12/2020 ⁽²⁾	Résidentiel	754 m ² , 141 m ² de terrasses	736 160
TOTAL		9 appartements⁽³⁾ 20 places de stationnements	754 m², 141 m² de terrasses	736 160

(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

EVOLUTION PAR PART DU RESULTAT DES CINQ DERNIERS EXERCICES

En euros par part ayant jouissance sur les 12 mois de l'exercice	Exercice 2019		Exercice 2020		Exercice 2021	
	en € H.T.	En % du total des revenus	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	-	1,01	-
Produits financiers avant prélèvement libératoire	-	-	-	-	-	-
TOTAL DES REVENUS	-	100%	1,58	100%	1,01	100%
CHARGES						
Commission	-	-	0,19	-	0,13	-
Autres frais de gestion	-2,01	-	0,58	-	0,54	-
Charges locatives non récupérées	-	-	1,64	-	2,81	-
Sous total CHARGES EXTERNES	-2,01	NS	2,41	152,4%	3,49	346,9%
Charges financières	-	-	-	-	0,10	-
Amortissements nets	-	-	-	-	-	-
* patrimoine	-	-	0,01	-	0,34	-
* autres	-	-	-	-	-	-
Provisions nettes	-	-	-	-	-	-
Sous total CHARGES INTERNES	-	-	0,01	0,4%	0,43	43,2%
TOTAL DES CHARGES	-2,01	NS	2,42	152,8%	3,92	390,1%
RESULTAT COURANT	-2,01	NS	-0,84	-52,8%	-2,92	-290,1%
RESULTAT EXCEPTIONNEL						
Charges exceptionnelles	-	-	-	-	-	-
Produits exceptionnels	-	-	-	-	-	-
Sous total RESULTAT EXCEPTIONNEL	-	-	-	-	-	-
RESULTAT	-2,01	NS	-0,84	-52,8%	-2,92	-290,1%
dont:						
- Revenus distribués avant prélèvement libératoires et prélèvements sociaux	-	-	-	-	-	-
- Revenus distribués après prélèvements libératoires et prélèvements sociaux	-	-	-	-	-	-
REPORT A NOUVEAU ANNUEL	-2,01	NS	-0,84	-52,8%	-2,92	-290,1%
REPORT A NOUVEAU DEBITEUR COMPENSE PAR REDUCTION CAPITAL	-	-	-	-	-	-
REPORT A NOUVEAU CUMULE*	-2,01	NS	-1,87	-118,2%	-4,07	-404,8%

* 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
2021	120 137 €	416 747 €	16 040 €	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	2020
Report à nouveau avant affectation du résultat de l'exercice	-	-1,04	-1,15
Acomptes sur dividendes versés au titre de l'année avant PF	-	-	-
Résultat de l'exercice	-2,01	-0,84	-2,92
Report à nouveau après affectation du résultat de l'exercice*	-2,01	-1,87	-4,07

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

DIVERSES MENTIONS OBLIGATOIRES

Tableau d'emploi des fonds

	Total au 01/01/2021	Durant l'année 2021	Total au 31/12/2021
Fonds collectés	36 774 275	22 907 500	59 681 775
+ Cessions d'immeubles	-	-	-
+ Plus / moins-values sur cession d'immeuble	-	-	-
+ Emprunts	-	-	-
- Prélèvements sur primes d'émission	-5 400 290	-3 189 000	-8 589 290
- Achat d'immeubles (brut)	-10 237 251	-4 723 910	-14 961 161
- Travaux de restauration	-14 650 397	-10 020 070	-24 670 467
= SOMMES RESTANT À INVESTIR	6 486 337	4 974 520,45	11 460 858

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 2021 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 31/12/2021 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	-	5	-	-	-	5
Montant total des factures concernées TTC	-	23 933,52	-	-	-	23 933,52
Pourcentage du montant total des achats TTC de l'exercice	-	0,66%	-	-	-	0,66%

VALEURS REPRESENTATIVES DU PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2021

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 2021
- **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	31/12/2020	31/12/2021	Var. 2020/2021
Valeur comptable / part	424,19	423,65	-0,13%
Valeur de réalisation / part	409,70	415,56	1,43%
Valeur de reconstitution / part	490,94	497,58	1,35%

en Euros	31/12/2020			31/12/2021		
	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	24 887 154	23 820 798	23 820 798	39 590 760	38 624 598	38 624 598
Montant des droits et frais d'acquisitions	-	-	1 643 635	-	-	2 665 097
- Amortissements	-	-	-	-	-	-
- Provision pour gros entretien	-	-	-	-	-	-
SOUS TOTAL	24 887 154	23 820 798	25 464 434	39 590 760	38 624 598	41 289 695
Autres Immobilisations	-	-	-	-	-	-
Agencements	-	-	-	-	-	-
- Amortissements	-	-	-	-	-	-
SOUS TOTAL	-	-	-	-	-	-
Immobilisations en cours sur promesses de vente	-	-	-	-	-	-
Immobilisations financières	-	-	-	-	-	-
Liquidités nettes à investir	6 349 027	6 349 027	6 349 027	11 015 437	11 015 437	11 015 437
SOUS TOTAL	6 349 027	6 349 027	6 349 027	11 015 437	11 015 437	11 015 437
Commission de souscription	-	-	4 338 199	-	-	7 132 518
- Amortissements	-	-	-	-	-	-
SOUS TOTAL	-	-	4 338 199	-	-	7 132 518
VALEUR ESTIMÉE DE LA SOCIÉTÉ	31 236 181	30 169 826	36 151 660	50 606 197	49 640 035	59 437 651
Nombre de parts sociales au 31/12/2021	73 638	73 638	73 638	119 453	119 453	119 453

FISCALITE 2021 POUR UNE PART DE PLEINE JOUISSANCE

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

Revenus fonciers bruts	1,13 €
- Frais et charges déductibles	-88,01 €
= Revenus fonciers nets	-86,87 €
Produits financiers	-
Rappel Dividende	-

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

Revenu imposable : -2,92 €

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 405 K€ pour l'exercice 2021 pour un effectif moyen de 12 personnes. Ce montant est composé de rémunérations fixes à hauteur de 87,8 % et de rémunérations variables à hauteur de 12,2 %.

Le montant des rémunérations versées aux personnes qualifiées de preneur de risque au sens de la directive AIFM s'élève en 2021 à 309 K€.

SFDR (Sustainable Finance Disclosure Regulation) :

Les investissements sous-jacents à ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.

2. RAPPORT SPECIAL DE LA SOCIETE DE GESTION A L'ASSEMBLEE GENERALE MIXTE

Mesdames, Messieurs, Cher(e)s Associé(e)s,

Nous vous avons réunis en assemblée générale mixte afin de soumettre à votre approbation la modification des Statuts de votre SCPI sur le point suivant :

1. Modification de la commission de gestion et modification corrélative de l'article XVIII 2. B) des statuts de la Société

PREAMBULE

Afin d'aligner la législation française sur le droit européen, l'article 9 du PLF 2020 a modifié l'article 261 C-1-f du CGI afin d'étendre l'exonération de TVA prévue pour la gestion d'OPCVM à la gestion d'OPC présentant des caractéristiques similaires, dont les sociétés civiles de placement immobilier.

Cette réforme permet de mettre fin à l'assujettissement à la TVA de certaines commissions et notamment pour votre SCPI, celles relatives à la gestion financière (fund management) et à la gestion stratégique (asset management). En revanche, la commission relative à la gestion locative (property management) demeure soumise à la TVA.

Votre SCPI étant éligible à ce dispositif, URBAN PREMIUM a, en sa qualité de Société de Gestion, proposé de mettre à jour les Statuts suite au changement de régime de TVA applicable aux commissions visées ci-après.

1. Modification de la commission de gestion et modification corrélative de l'article XVIII 2. B) des statuts de la Société

Selon l'ancien dispositif, la Société de Gestion facturait une commission de gestion unique au titre des frais administratifs et des honoraires de gestion à votre SCPI d'un montant de 10,00 % HT des recettes locatives et des produits financiers des filiales, soit 12,00 % TTC (au taux de TVA en vigueur) sans que cette TVA ne soit intégralement récupérable pour la SCPI du fait qu'elle ne facture pas l'ensemble de ses loyers avec de la TVA.

En raison de l'exonération de TVA sur les honoraires correspondant à la gestion administrative de la SCPI, il est proposé de fixer le montant de la commission de gestion à 12 % TTI au lieu de 12 % TTC.

La commission de gestion serait ainsi décomposée comme suit :

- 6 % TTI (commission exonérée de TVA en application de l'article 261-C-1°-e et -f du Code Général des Impôts) au titre de la gestion administrative de la société (couvrant tous les frais de bureau et de personnel nécessaires à l'administration de la Société) et la distribution des bénéfices ;

- 5 % HT (soit 6% TTC au taux de TVA en vigueur) du montant des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets, au titre de la gestion opérationnelle des actifs immobiliers détenues par la SCPI (facturation et encaissement des loyers, indemnités d'occupation ou autres, pénalités ou intérêts de retard, paiement et récupération des charges auprès des locataires) et la gestion de la trésorerie en attente des investissements et du financement des travaux.

3. 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 2021.

Le Conseil s'est réuni à deux reprises les 24 novembre 2021 et 22 mars 2022 pour examiner la situation de la SCPI URBAN PIERRE N°5, sa gestion ainsi que les comptes de l'exercice 2021.

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 2021 et les perspectives 2022.

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.

Au cours de l'exercice 2021, la SCPI URBAN PIERRE N°5 a poursuivi son programme d'investissement avec les acquisitions de 54 logements et de deux commerces dans les villes de Montauban, Roquebrune-Cap-Martin, Saint-Raphaël, Toulon et Tours.

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

Trois réceptions d'immeuble sont intervenues au cours de l'année et une autre livraison est programmée pour le début de l'année 2022.

Le résultat de l'exercice 2021 s'élève à -348 483,95 € soit -2,92 € par part, et le report à nouveau des exercices antérieurs était de -137 804,33 € soit -1,15 € par part, au début de l'exercice 2021. La Société de Gestion propose à l'Assemblée Générale d'affecter le solde du résultat de l'exercice 2021 non distribué, au compte de report à nouveau qui sera ainsi porté à -486 288,28 € soit -4,07 € par part.

Il est envisagé une opération de réduction de capital de la SCPI URBAN PIERRE N°5, visant à apurer le report à nouveau négatif et permettre ainsi la distribution des premiers acomptes sur dividendes.

Le capital social qui s'élève actuellement à 50 767 525 euros serait ramené à 50 281 351,29 euros par imputation de 486 173,71 euros au compte report à nouveau tel qu'il apparaît dans les comptes annuels de l'exercice 2021 dûment approuvés soit -486 288,28 euros.

Nous vous proposons également d'affecter la somme de 114,57 euros du poste prime d'émission au poste « report à nouveau ».

Le solde du compte report à nouveau s'élèverait à l'issue de cette opération à 0 euro.

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 2022, nous invitons les associés réunis en Assemblée Générale Mixte 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 22 mars 2022

Pour le Conseil de Surveillance
M. Jean-Luc BRONSART
Président du Conseil de Surveillance

IMPORTANT :

Nous vous demandons soit d'être présent à cette Assemblée Générale, soit de voter en donnant pouvoir à un associé présent ou au Président de l'Assemblée Générale, soit de voter par correspondance.

4. RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

URBAN PIERRE N°5 S.C.P.I.

Siège social : 38 rue Jean Mermoz - 75008 Paris

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2021

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

OPINION

En exécution de la mission qui nous a été confiée par l'assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société URBAN PIERRE N°5 relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2021, 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 2021 à la date d'émission de notre rapport.

JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

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 en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Paris La Défense, le 25 mai 2022

*KPMG S.A.
Pascal Lagand
Associé*

URBAN PIERRE N°5 S.C.P.I.

Siège social : 38 rue Jean Mermoz - 75008 Paris

RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021

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 2021, votre société a comptabilisé en charges :

- Au titre des commissions de souscription la somme de 2710 667,14 €
- Au titre des commissions de gestion la somme de 16 039,56 €
- 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 37 369,44 €.

Paris La Défense, le 25 mai 2022

KPMG S.A.

Pascal Lagand

Associé

5. COMPTES DE L'EXERCICE 2021

ETAT DU PATRIMOINE AU 31/12/2021

	31 décembre 2020		31 décembre 2021	
	Valeurs bilancielles	Valeurs estimées	Valeurs bilancielles	Valeurs estimées
Placements immobiliers				
Immobilisations locatives				
Droits réels (Usufruits, Bail emphytéotique, servitudes...)	237 251,00	300 000,00	736 160,50	960 000,00
Amortissements droits réels	-494,27	-	-40 868,06	-
Concessions	-	-	-	-
Amortissements concessions	-	-	-	-
Construction sur sol d'autrui	-	-	-	-
Amortissements Construction sur sol d'autrui	-	-	-	-
Terrains et constructions locatives	10 000 000,00	23 520 798,47	21 722 893,02	37 664 598,00
Immobilisations en cours	14 650 396,92	-	17 172 574,23	-
SOUS-TOTAL 1	24 887 153,65	23 820 798,47	39 590 759,69	38 624 598,00
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	24 887 153,65	23 820 798,47	39 590 759,69	38 624 598,00
Immobilisations financières				
Immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées	-	-	-	-
TOTAL II - Immobilisations financières	-	-	-	-
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	3 435,99	3 435,99
Provisions pour dépréciation des créances	-	-	-	-
Autres créances	1 483 924,55	1 483 924,55	2 244 030,04	2 244 030,04
Avances et acomptes versés	-	-	-	-
Fournisseurs débiteurs	5,32	5,32	11 332,50	11 332,50
Créances Fiscales	1 024,19	1 024,19	27 303,77	27 303,77
Associés opération sur capital	1 433 500,00	1 433 500,00	769 500,00	769 500,00
Débiteurs divers	49 395,04	49 395,04	1 435 893,77	1 435 893,77
Dépréciation des débiteurs divers	-	-	-	-
SOUS-TOTAL 2	1 492 968,06	1 492 968,06	2 247 466,03	2 247 466,03
Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement	-	-	-	-
Fonds de remboursement	-	-	-	-
Autres disponibilités	6 349 801,19	6 349 801,19	10 719 540,99	10 719 540,99
SOUS-TOTAL 3	6 349 801,19	6 349 801,19	10 719 540,99	10 719 540,99
TOTAL III - Actifs d'exploitation	7 842 769,25	7 842 769,25	12 967 007,02	12 967 007,02
Provisions générales pour risques et charges				
Passifs d'exploitation				
Dettes				
Dettes financières	-	-	-	-
Dettes d'exploitation	-1 449 298,80	-1 449 298,80	-1 690 497,42	-1 690 497,42
Dettes diverses	-44 443,20	-44 443,20	-252 055,15	-252 055,15
Fournisseurs d'immobilisation	-	-	-139 055,54	-139 055,54
Dettes Fiscales	-33 565,17	-33 565,17	-87 608,94	-87 608,94
Locataires créditeurs	-	-	-3 203,98	-3 203,98
Associés, dividendes à payer	-	-	-	-
Créditeurs divers	-10 878,03	-10 878,03	-22 186,69	-22 186,69
SOUS-TOTAL 4	-1 493 742,00	-1 493 742,00	-1 942 552,57	-1 942 552,57
TOTAL IV - Passifs d'exploitation	-1 493 742,00	-1 493 742,00	-1 942 552,57	-1 942 552,57
Compte de régularisation actif et passif				
Charges constatées d'avance	-	-	-	-
Charges à répartir sur plusieurs exercices	-	-	-	-
Produits constatés d'avance	-	-	-9 016,99	-9 016,99
TOTAL V - Comptes de régularisation	-	-	-9 016,99	-9 016,99
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	31 236 180,90	-	50 606 197,15	-
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE (*)	-	30 169 825,72	-	49 640 035,46

TABLEAU D'ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU 31/12/2021

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES (en euros)	Situation d'ouverture au 01/01/2021	Affectation du résultat 2020	Autres mouvements	Situation de clôture au 31/12/2021
Capital				
Capital souscrit	31 296 150,00	-	19 471 375,00	50 767 525,00
Capital en cours de souscription	-	-	-	-
Acomptes de liquidation et droit de partage	-	-	-	-
Réserves indisponibles	-	-	-	-
SOUS-TOTAL 1	31 296 150,00	-	19 471 375,00	50 767 525,00
Primes d'émission				
Primes d'émission ou de fusion	5 478 125,00	-	3 436 125,00	8 914 250,00
Primes d'émission en cours de souscription	-	-	-	-
Prélèvement sur prime d'émission ou de fusion	-5 400 289,77	-	-3 188 999,80	-8 589 289,57
Prélèvement sur prime d'émission RAN nouvelles souscriptions	-	-	-	-
Remboursement P/E sur cession	-	-	-	-
SOUS-TOTAL 2	77 835,23	-	247 125,20	324 960,43
Ecarts de réévaluation				
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	-61 547,98	-	-137 804,33
SOUS-TOTAL 3	-76 256,35	-61 547,98	-	-137 804,33
Résultat de l'exercice				
Résultat de l'exercice 2021	-	-	-348 483,95	-348 483,95
Acomptes sur distribution 2021	-	-	-	-
Résultat de l'exercice 2020	-61 547,98	61 547,98	-	-
Acomptes sur distribution 2020	-	-	-	-
SOUS-TOTAL 4	-61 547,98	61 547,98	-348 483,95	-348 483,95
TOTAL GENERAL	31 236 180,90	-	19 370 016,25	50 606 197,15

COMPTE DE RESULTAT DE L'EXERCICE AU 31/12/2021

COMPTE DE RESULTAT (en euro)	31/12/2020		31/12/2021	
	Détail	Total	Détail	Total
Produits immobiliers				
Loyers	109 636,41		118 916,83	
Charges facturées	1 302,55		-815,00	
Produits des participations contrôlées	-		-	
Produits annexes	5 612,84		2 035,00	
Reprise de provisions pour gros entretiens	-		-	
Transfert de charges immobilières	748 831,21		478 056,02	
TOTAL I - PRODUITS IMMOBILIERS	-	865 383,01	-	598 192,85
Charges immobilières				
Charges ayant leur contrepartie en produits	1 302,55		-815,00	
Travaux de gros entretiens	-		-	
Charges d'entretien du patrimoine locatif	1 153,05		126 178,00	
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		44 221,62	
Commissions et honoraires	769 808,21		544 321,45	
Frais de contentieux	3 747,63		-	
Impôts et taxes	62 997,29		100 294,34	
Dépréciation des titres de participations contrôlées	-		-	
TOTAL II - CHARGES IMMOBILIÈRES	-	869 909,92	-	814 200,41
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE	-	-4 526,91	-	-216 007,56
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	2 143 440,00		2 710 943,78	
Autres produits	0,81		0,62	
TOTAL I - PRODUITS D'EXPLOITATION	-	2 143 440,81	-	2 710 944,40
Charges d'exploitation de la société				
Commissions de la Société de gestion	13 718,03		16 039,56	
Honoraires	18 100,00		22 665,64	
Frais assemblée et de conseils	6 430,43		15 599,33	
Services bancaires	1 519,20		1 036,00	
Cotisations et contributions	10 131,48		12 077,27	
Dotations aux amortissements d'exploitation	494,27		40 373,79	
Provisions pour créances douteuses	-		-	
Autres provisions d'exploitation	-		-	
Autres charges	2 150 068,68		2 724 129,20	
TOTAL II - CHARGES D'EXPLOITATION	-	2 200 462,09	-	2 831 920,79
Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière	-	-57 021,28	-	-120 976,39
Produits financiers				
Dividendes des participations non contrôlées	-		-	
Produits d'intérêts des comptes courants	-		-	
Autres produits financiers	-		-	
Reprise de provisions sur charges financières	-		-	
TOTAL I - PRODUITS FINANCIERS	-	0,21	-	-
Charges financières				
Charges d'intérêts des emprunts	-		11 500,00	
Charges d'intérêts des comptes courants	-		-	
Autres charges financières	-		-	
Dépréciations des charges financières	-		-	
TOTAL II - CHARGES FINANCIÈRES	-	-	-	11 500,00
Résultat financier	-	0,21	-	-11 500,00
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]	-	-61 547,98	-	-348 483,95

ANNEXE FINANCIERE AU 31/12/2021

A - INFORMATIONS SUR LES REGLES GENERALES D'EVALUATION

Les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021 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 1er janvier 2018, 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

Dans le cadre de la crise liée au Covid-19, des mesures exceptionnelles ont été mise en place en France à partir du mois de janvier 2021 afin de limiter la propagation du virus Covid-19, se traduisant notamment par des couvre-feux, confinements, mesures limitant les déplacements ainsi que le recours renforcé, voire obligatoire au télétravail et la fermeture de certains commerces. Cette crise sanitaire et les mesures gouvernementales ont impacté l'économie au cours de l'exercice 2021.

Les effets de cette crise sur les états financiers des sociétés immobilières concernent principalement le niveau du chiffre d'affaires, le recouvrement des créances locataires, la valorisation des actifs et des participations le cas échéant ainsi que la liquidité et notamment le respect des covenants bancaires.

Description du plan d'entretien

Un plan prévisionnel de travaux étalé sur cinq ans (2022-2026) 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

Covid-19

L'exercice 2022 a débuté par les incertitudes liées à la nouvelle vague de l'épidémie de la Covid-19 et le recours obligatoire au télétravail. La société a mis en place des mesures de prévention et d'organisation, visant à limiter les impacts et la propagation de l'épidémie tout en permettant la continuité de ses activités. Il est encore difficile d'évaluer un impact de l'épidémie sur les activités de la Société et ses résultats en 2022 qui serait en tout état de cause sans conséquence sur la continuité d'exploitation de la société pendant les douze prochains mois.

Crise Russie / Ukraine

Le conflit armé entre l'Ukraine et la Russie, qui a débuté le 24 février 2022, et ses impacts potentiels sur l'économie mondiale sont suivis de manière rapprochée par la société de gestion. La Société n'ayant pas d'exposition directe en Ukraine et en Russie, l'impact de cet événement apparaît à ce jour limité. A l'avenir, celui-ci pourrait toutefois avoir des conséquences sur la performance du secteur de l'immobilier, la valorisation et la liquidité des actifs détenus par les sociétés immobilières.

Introduction aux règles et méthodes comptables

Les comptes annuels au 31 décembre 2021 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 2021 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 2021.

Valorisation des actifs

Dans le contexte économique actuel, la valorisation du patrimoine a été établie conformément aux méthodes décrites dans la note d'information de la SCPI. Elle pourrait ne pas refléter, dans un sens ou dans l'autre, le potentiel de ces actifs et l'évolution possible de leur valeur sur la durée de vie de la SCPI, qui est notamment impactée par les conditions de marché, les volumes de transactions et le contexte économique. Il pourrait exister un écart entre les valorisations retenues, dont les estimations faites par les experts et arrêtées par la société de gestion sont rendues plus difficiles dans le contexte actuel, et les prix auxquels seraient effectivement réalisées des cessions.

B - INFORMATIONS RELATIVES A L'ETAT DU PATRIMOINE ET AUX CAPITAUX PROPRES

Immobilisations locatives

Les immobilisations locatives se décomposent comme suit :

• Terrains et constructions locatives :	21 722 893,02 €
• Agencements et installations :	- €
• Immobilisations en cours :	17 172 574,23 €
• Immobilisations incorporelles nettes :	695 292,44 €

Provisions liées aux placements immobiliers

Aucune provision n'a été constatée au 31 décembre 2021.

Immobilisations financières

Solde du compte au 31 décembre 2021 :

Créances locataires & Autres créances

Les créances locataires et autres créances se décomposent comme suit :

• Locataires :	3 435,99 €
• Locataires douteux :	- €
• Provisions pour dépréciation des créances :	- €
• Créances fiscales :	27 303,77 €
• Fournisseurs débiteurs :	11 332,50 €
• Débiteurs divers :	1 435 893,77 €
• Autres créances ⁽¹⁾ :	769 500,00 €

⁽¹⁾ Il s'agit de souscriptions dues au titre de 2021 mais encaissées début 2022

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 2021 est constituée de :

• Disponibilités en banque :	10 719 540,99 €
------------------------------------	-----------------

Provisions générales pour risques et charges

Au 31 décembre 2021, 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 :

- Dettes fournisseurs :	10 728,98 €
- dont restant dû à la Société de Gestion :	6 228,98 €
- Diverses dettes provisionnées (dans l'attente de la réception des factures) :	1 679 768,44 €

Dettes diverses :

- Clients créditeurs (les loyers perçus d'avance) :	3 203,98 €
- Dettes fiscales :	87 608,94 €
- Créiteurs divers :	22 186,69 €
- Dettes sur immobilisations :	139 055,54 €
- dont restant dû à la Société de Gestion :	4 154,99 €
- dont dettes provisionnées (dans l'attente de la réception des factures) :	125 851,00 €
- 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 2020	Entrées	Sorties	Exercice N 31 décembre 2021
Immobilisations incorporelles				
Immobilisation incorporelles	237 251 €	498 910 €	-	736 161 €
Immobilisations corporelles				
Terrains et constructions locatives	10 000 000 €	11 722 893 €	-	21 722 893 €
Agencements et installations	-	-	-	-
Honoraires assistances sur travaux	-	-	-	-
Immobilisation en cours	14 650 396,92	2 522 177 €	-	17 172 574 €
Immobilisations financières				
Immobilisation financières	-	-	-	-

Etat des amortissements et provisions

	Exercice N-1 31 décembre 2020	Dotations	Reprises	Exercice N 31 décembre 2021
Immobilisations incorporelles				
Immobilisation incorporelles	-494 €	-40 374 €	-	-40 868 €
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	8 914 250 €	-
Frais constitution	-	1 110 €
Frais acquisitions	-	1 503 957 €
Frais acquisitions sur actifs vendus	-	-
Commission de souscription	-	7 084 222 €
Ecart sur remboursements de parts	-	-
Solde non affecté de la prime d'émission	324 960 €	-

Plus ou moins-values réalisées sur cession d'immeubles

Au 31 décembre 2021, aucune plus ou moins-values réalisées sur cession d'immeubles.

Résultat de l'exercice

Report à nouveau à l'ouverture : -137 804,33 €

Le résultat au 31 décembre 2021 ressort à : -348 483,95 €

• 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 : -486 288,28 €

*La société n'a pas procédé à la distribution d'acomptes sur dividendes en 2021

Produits constatés d'avance

Aucun produit constaté d'avance à la clôture.

Autres engagements hors bilan

Au 31 décembre 2021, 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 : 118 916,83 €

• les charges et taxes refacturées : -815,00 €

• les produits annexes (refacturations forfaitaires auprès des locataires) : 2 035,00 €

• les transferts de charges : 478 056,02 €

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 2021 à : 473 256,02 €

On distingue :

- les charges et taxes récupérables sur les locataires, qui trouvent leurs contreparties en produits : -815,00 €
 - dont charges récupérables : -€
 - dont taxes récupérables : -€
- les charges d'entretien du patrimoine non récupérables : 126 178,00 €
- les gros travaux et réparations : -€
- le poste « autres charges immobilières » : 215 581,39 €
 - dont taxes non récupérables : 100 294,34 €
 - dont les honoraires de relocation : 22 912,80 €
 - dont charges locatives et copropriétés non récupérées : 44 221,62 €
 - dont frais d'actes et de contentieux : -€
 - dont honoraires et commissions : 48 152,63 €

Produits d'exploitation

Ils sont constitués principalement par :

- les transferts de charges : 2 710 943,78 €
- les autres produits : 0,62 €

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 2021 : 16 039,56 €

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 2021 à :

• commission de souscription : 2 710 667,14 €

• de frais de constitution de la SCPI : 276,64 €

Les diverses charges d'exploitation, soit 64 563,66 €, sont constituées notamment :

• des honoraires du commissaire aux comptes : 7 389,00 €

• des honoraires comptables : 15 000,00 €

• des frais divers (rapport annuel, bulletin trimestriel...) : 10 042,19 €

• de frais postaux : 5 557,14 €

• de services bancaires : 1 036,00 €

• du coût du dépositaire : 11 820,83 €

• de la cotisation AMF : 256,44 €

• de la CFE : -€

• des jetons de présence : -€

- des pertes sur créances irrécouvrables. - €
- de la TVA non récupérable. 13 333,66 €
- des charges de gestions courantes. 128,40 €

Dotations aux amortissements et provisions

Elles sont constituées essentiellement de :

- la dotation aux amortissements des immobilisations incorporelles, soit : 40 373,79 €
- 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 - €

Charges financières

Elles sont constituées essentiellement de :

- Charges d'intérêts des emprunts 11 500,00 €

DETAIL DES IMMOBILISATIONS AU 31 DECEMBRE 2021

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	Travaux 2021	Travaux immobilisés au 31/12/2021	Total immobilisation locatives en 2021	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	1 767	2 165 708	2 525 708	-	-
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	74 178	6 227 462	7 297 462	-	-
NANCY (54) 6, rue Jeannot	520 000	785 820	785 820	1 305 820	774 251	1 560 071	2 080 071	25 862	1 585 933	2 105 933	-	-
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	28 067	2 258 691	3 308 691	-	-
ROQUEBRUNE CAP MARTIN 121 avenue des Orchidées	6 000 000	-	-	-	2 440 046	2 440 046	8 440 046	1 306 206	3 746 252	9 746 252	-	-
ROQUEBRUNE CAP MARTIN 121 avenue des Orchidées BIS	280 000	-	-	-	-	-	-	-	-	280 000	-	-
NARBONNE 10 rue Viollet Le Duc	1 000 000	-	-	-	102 431	102 431	1 102 431	3 240 285	3 342 716	4 342 716	-	-
MONTAUBAN (82) 25, Rue de la Résistance	295 000	-	-	-	-	-	-	1 981 143	1 981 143	2 276 143	-	-
TOULON (83) - Rue Emile Zola	1 150 000	-	-	-	-	-	-	625 444	625 444	1 775 444	-	-
TOURS (37) - Boulevard Royer	2 500 000	-	-	-	-	-	-	2 737 119	2 737 119	5 237 119	-	-
TOTAL	14 225 000	5 074 646	5 074 646	8 074 646	9 575 751	14 650 397	24 650 396,92	10 020 070	24 670 467	38 895 467	37 664 598	2 598 857

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	16/12/2020	237 251	-40 868,06	695 292	-	-
	30/11/2021	498 910				
TOTAL	-	736 161	-40 868	695 292	960 000	66 240

6. ORDRE DU JOUR ET PROJET DE RESOLUTIONS

Assemblée Générale Ordinaire

- Approbation des rapports et des comptes annuels 2021,
- Approbation des conventions réglées,
- 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 de la SCPI,
- 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.

PROJET DE RESOLUTIONS A TITRE ORDINAIRE

PREMIÈRE RÉOLUTION – Approbation des rapports et des comptes annuels 2021

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 2021 ainsi que les opérations qu'ils traduisent.

DEUXIÈME RÉOLUTION – Approbation des conventions

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 à la Société de Gestion quitus de sa mission pour l'exercice écoulé et lui renouvelle, en tant que de besoin, sa confiance aux fins d'exécution de son mandat dans toutes ses dispositions.

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

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

CINQUIÈME RÉSOLUTION – Approbation et répartition des résultats de l'exercice 2021

L'Assemblée Générale approuve l'affectation et la répartition du bénéfice distribuable au titre de l'exercice clos au 31 décembre 2021 telles qu'elles lui sont proposées par la Société de Gestion.

L'Assemblée Générale décide d'affecter le résultat déficitaire de l'exercice 2021, soit - 348 483,95 euros (2,92 €/part), au report à nouveau antérieur, -137 804,33 euros (-1,15 €/part). Le report à nouveau pour l'exercice 2021 s'élèvera, post-affectation, à un montant de - 486 288,28 euros (-4,07 €/part).

SIXIÈME RÉSOLUTION – Approbation des valeurs de la SCPI

L'Assemblée Générale, après avoir pris acte des valeurs de la SCPI telles qu'elles sont présentées dans l'annexe aux comptes soit :

- La valeur comptable de 50 606 197,15 €, soit 423,65 € par part,
- La valeur de réalisation de 49 640 035,46 €, soit 415,56 € par part
- La valeur de reconstitution de 59 437 650,82 €, soit 497,58 € par part

Approuve lesdites valeurs de la Société au 31 décembre 2021.

SEPTIÈME RÉSOLUTION – Indemnités du Conseil de Surveillance

L'Assemblée Générale, sur proposition du Président et des membres du Conseil de Surveillance, décide de ne pas verser d'indemnité aux membres du Conseil de Surveillance pour l'exercice 2022, sans préjudice du remboursement de tous frais de déplacement et d'assurance en responsabilité civile professionnelle des membres.

HUITIÈME RÉSOLUTION – Approbation du montant maximal d'emprunt contractable par la SCPI

Dans le cadre du programme Action Cœur de Ville, la SCPI serait éligible à l'obtention d'un financement au titre des travaux de rénovation réalisés. Ce financement est composé d'une part d'une subvention et d'autre part d'un emprunt à taux préférentiel.

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 1 400 000 €.

Elle autorise à cet effet, la Société de Gestion à consentir à l'organisme prêteur toute hypothèque, tout gage ou nantissement nécessaire à la réalisation de cet emprunt.

Cette autorisation est donnée jusqu'à l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice en cours.

NEUVIÈME RÉSOLUTION – 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 prévues par la loi.

PROJET DE RÉSOLUTIONS A TITRE EXTRAORDINAIRE

DIXIÈME RÉSOLUTION – Modification de la commission de gestion et modification corrélative de l'article XVIII 2. B) des statuts de la Société

L'Assemblée Générale, après lecture du rapport spécial⁽¹⁾ de la Société de Gestion, autorise la modification des Statuts portant sur les 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^o et -f du Code Général des Impôts) au titre de la gestion administrative de la société (couvrant tous les frais de bureau et de personnel nécessaires à l'administration de la Société) et la distribution des bénéfices ;
- 5 % HT (soit 6% TTC au taux de TVA en vigueur) du montant des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets, au titre de la gestion opérationnelle des actifs immobiliers détenues par la SCPI (facturation et encaissement des loyers, indemnités d'occupation ou autres, pénalités ou intérêts de retard, paiement et récupération des charges auprès des locataires) et la gestion de la trésorerie en attente des investissements et du financement des travaux.

En conséquence, l'Assemblée Générale, décide de modifier l'article XVIII 2. B) des statuts de la Société comme suit :

Ancienne rédaction	Nouvelle rédaction
<p>b. Commission de Gestion : au titre de l'administration de la société, la gestion des biens sociaux (facturation et encaissement des loyers, indemnités d'occupation ou autres, pénalités ou intérêts de retard, paiement et récupération des charges auprès des locataires) et la gestion de la trésorerie en attente des investissements et du financement des travaux, à hauteur de 10% HT (soit 12% TTC au taux de TVA en vigueur) du montant des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets, sera perçue par la Société de Gestion. La rémunération de la Société de Gestion sera due par trimestre civil. Le paiement s'effectue par trimestre échü. [...]</p>	<p>b. Commission de Gestion : Il est dû à la Société, à titre de remboursement des frais administratifs ainsi qu'à titre d'honoraires de gestion (à l'exception des honoraires de location et de relocation des immeubles sociaux), une rémunération de 12% TTI, calculée comme suit : - 6 % TTI (commission exonérée de TVA en application de l'article 261-C-1^o et -f du Code Général des Impôts) au titre de la gestion administrative de la société (couvrant tous les frais de bureau et de personnel nécessaires à l'administration de la Société) et la distribution des bénéfices ; - 5 % HT (soit 6% TTC au taux de TVA en vigueur) du montant des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets, au titre de la gestion opérationnelle des actifs immobiliers détenues par la SCPI (facturation et encaissement des loyers, indemnités d'occupation ou autres, pénalités ou intérêts de retard, paiement et récupération des charges auprès des locataires) et la gestion de la trésorerie en attente des investissements et du financement des travaux La rémunération de la Société de Gestion sera due par trimestre civil. Le paiement s'effectue par trimestre échü. [...]</p>

En tant que de besoin, l'Assemblée Générale prend acte que cette modification est applicable depuis l'entrée en vigueur du nouveau régime de TVA applicable à ladite commission.

(1) Le rapport spécial de la société de gestion est disponible en page 9 du présent rapport annuel.

ONZIÈME RÉSOLUTION – Proposition de réduction du capital social motivée par des pertes

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance du rapport de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance, décide de réduire le capital social qui s'élève actuellement à 50 767 525 €, d'un montant de 486 173,71 €, le ramenant à 50 281 351,29 € et décide d'affecter la réduction de capital au compte report à nouveau en apurement du report à nouveau négatif tel qu'il apparaît dans les comptes annuels de l'exercice 2021 dûment approuvés, soit -486 288,28 € et qui s'élèvera ainsi à la somme de -114,57 €.

Cette opération de réduction de capital est réalisée par voie de réduction de la valeur nominale des parts sociales de 4,07 € par part, soit une valeur nominale diminuée de 425 € à 420,93 €

DOUXIÈME RÉSOLUTION – Affectation partielle de la prime d'émission au compte report à nouveau

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance du rapport de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance, décide d'affecter la somme de 114,57 euros du poste prime d'émission au poste « report à nouveau » qui s'élèvera ainsi à la somme de 0 euro.

TREIZIÈME RÉSOLUTION – Modification de l'article VI « Capital de constitution » des statuts de la Société

L'Assemblée Générale, constatant la réalisation définitive des opérations de réduction de capital décidées sous la résolution qui précède, décide de modifier l'article VI « Capital de constitution », des statuts de la Société par ajout du paragraphe suivant :

Capital social de constitution : 760 325 €

Capital social statutaire : 50 767 525 €

Capital social actuel 50 767 525 € - Par décision de l'Assemblée Générale Mixte, le capital social est réduit de 486 173,71 €, pour être ramené 50 281 351,29 € par diminution de la valeur nominale de la part de la Société.

QUATORZIÈME RÉSOLUTION – Délégation de pouvoir pour l'accomplissement des formalités légales

L'Assemblée Générale donne tous pouvoirs au porteur d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de la présente Assemblée à l'effet de procéder à tous dépôts et toutes formalités de publicité prévues 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.



Urban Premium