



Urban Premium

URBAN PIERRE N°5

Société Civile de Placement en Immobilier - DÉFICIT FONCIER

BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION N°4

PÉRIODE ANALYSÉE : 3^E TRIMESTRE 2020 - PÉRIODE DE VALIDITÉ : 4^E TRIMESTRE 2020



Édito

Chers associés,

Afin de vous permettre de suivre de manière régulière votre investissement, nous sommes heureux de vous présenter le **nouveau bulletin d'information de votre SCPI URBAN PIERRE N°5**.

L'Assemblée Générale Ordinaire de la SCPI URBAN PIERRE N°5 s'est tenue à huis clos en seconde convocation le 28 juillet 2020. Au cours de cette Assemblée Générale, l'intégralité des résolutions proposées a été adoptée à la majorité des associés représentés ou ayant voté par correspondance.

L'augmentation de capital de la SCPI URBAN PIERRE N°5 est actuellement ouverte à la souscription. Le montant des capitaux collectés au 30 septembre 2020 s'élève à 21 069 275 €.

Concernant le patrimoine déjà acquis par votre SCPI, en cours de rénovation, les travaux ont repris après la période de confinement (du 16 mars au 11 mai 2020) et se poursuivent dans le respect des règles sanitaires.

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

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

Guillaume GRAFTIAUX
Gérant immobilier

CARACTÉRISTIQUES DE LA SCPI

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

ÉVOLUTION DU CAPITAL

	31/12/2019	31/03/2020	30/06/2020	30/09/2020
Nombre d'associés	601	617	629	657
Nombre de parts	37 914	39 530	40 570	42 228
Mouvements de parts	37 914	1 616	1 040	1 658
Capital social en euros	16 113 450	16 800 250	17 242 250	17 946 900
Prime d'émission en euros	2 798 825	2 920 025	2 998 025	3 122 375
Capitaux collectés (nominal + prime d'émission) en euros	18 912 275	19 720 275	20 240 275	21 069 275

MARCHÉ DES PARTS

	Exercice 2019	1 ^{er} trimestre 2020	2 ^e trimestre 2020	3 ^e trimestre 2020
Emission de parts nouvelles	37 914	1 616	1 040	1 658
Ordres de vente en attente	-	-	-	-
Transactions hors marché	-	-	-	-

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

ÉTAT DU PATRIMOINE

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

DISTRIBUTION

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

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

SOUSCRIPTION

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

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

Valeur nominale	425 €
Prime d'émission	75 €
Prix de souscription	500 €

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

La souscription se clôturera le 29 décembre 2020.

PATRIMOINE DE LA SCPI

Adresse	Date d'acquisition	Nombre de lots	Surface (m ²)	Prix d'acquisition du Foncier hors droit	Situation locative au 30/09/2020
NIMES (30) 13 rue Aton	26/12/2019	10 logements 6 places de stationnement	579 m ² et 66 m ² de terrasses/balcons et 20 m ² de surfaces < à 1,8 m de hauteur	1 050 000 €	En cours de rénovation
MULHOUSE (68) 33 rue de l'horticulture	30/12/2019	30 logements 21 places de stationnement	1 672 m ² et 174 m ² de jardins et 158 m ² de terrasses	1 070 000 €	En cours de rénovation
NANCY (54) 6 rue Jeannot	30/12/2019	8 logements	354 m ² et 110 m ² de terrasses	520 000 €	En cours de rénovation
PAU (64) 10, rue Carnot	30/12/2019	11 appartements 2 commerces	741 m ² (dont 187 m ² de commerce) et 17 m ² de surfaces < à 1,8 m de hauteur	360 000 €	En cours de rénovation
ROQUEBRUNE-CAP-MARTIN (06) 124, avenue des orchidées	07/02/2020	23 appartements 35 places de stationnements	1057 m ² , 452 m ² de balcons/terrasses et 65 m ² de jardins	6 000 000 €	En cours de rénovation
TOTAL		82 logements 2 commerces 62 places de stationnement	4 403 m² (dont 187 m² de commerce) et 239 m² de jardins, 786 m² de Terrasses/balcons, 37 m² de surfaces < à 1,8 m de hauteur	9 000 000 €	

OPPORTUNITES D'INVESTISSEMENT



■ NARBONNE

Narbonne est la commune la plus peuplée du département de l'Aude. Narbonne fait partie du réseau des 184 « Villes et Pays d'art et d'histoire ». Ses musées sont également labellisés « Musées de France ». Son patrimoine architectural est remarquable avec notamment le Palais des Archevêques et sa cathédrale du XIII^e siècle. Son statut de plus ancienne colonie romaine en Gaule lui vaut d'ailleurs le surnom de « fille aînée de Rome hors d'Italie ».

Situé en hypercentre, à proximité des deux artères commerçantes principales de la ville, l'immeuble patrimonial en R+2 de près de 1 000 m² est très bien conservé et entretenu. Il bénéficie de belles prestations anciennes et remarquables : fenêtres, boiseries, parquets, cheminées.

Une cour pavée d'environ 135 m² agrément l'ensemble. Après travaux l'ensemble immobilier pourrait disposer d'une vingtaine d'appartements (du T1 au T4).



■ PAU

Préfecture du département Pyrénées-Atlantiques (région Nouvelle Aquitaine) et capitale historique du Béarn, Pau est une ville de 80 000 habitants, situé à 200 km de Toulouse et Bordeaux.

La ville de Pau s'inscrit dans une démarche de développement urbain durable à travers un plan de 200 actions concrètes. L'économie paloise est également tournée vers l'avenir avec ses pôles d'innovation autour de la recherche, les géosciences, l'agroalimentaire, l'aéronautique et l'informatique.

L'actif étudié est un immeuble bourgeois d'habitation de 3 étages localisé à proximité du château et de la place Clémenceau.

Après travaux, il pourrait disposer d'une douzaine d'appartements pour une surface habitable estimée d'environ 630 m².

ARBITRAGES

Néant

INFORMATIONS

VIE JURIDIQUE DE LA SCPI

L'Assemblée Générale Ordinaire annuelle de la SCPI URBAN PIERRE N°5 s'est tenue en seconde convocation le mardi 28 juillet 2020 à 17h00, au siège social de la SCPI, 10 rue du Chevalier Saint George à PARIS (75001).

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

- Approbation des rapports et des comptes annuels 2019,
 - Approbation des conventions réglementées,
 - Quitus à la Société de Gestion
 - Quitus au Conseil de Surveillance,
 - Approbation et répartition des résultats de l'exercice 2019,
 - Approbation des valeurs comptable (430,66€/part), de réalisation (407,97€/part) et de reconstitution (478,53€/part) de la société,
 - Indemnité du Conseil de Surveillance,
 - Approbation du montant maximal d'emprunt contractable par la SCPI
 - Délégation de pouvoir pour l'accomplissement des formalités légales,
- Toutes les résolutions de l'Assemblée Générale Ordinaire ont été adoptées à la majorité des associés présents, représentés, ou ayant voté par correspondance.

FOCUS FISCAL - PRÉLÈVEMENT À LA SOURCE (PAS)

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

Ce prélèvement à la source s'applique, notamment aux revenus fonciers, depuis le 1^{er} janvier 2019.

RAPPEL DE L'ENGAGEMENT DE DÉTENTION DE PARTS

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

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

PLUS-VALUES

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

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

RAPPEL DES CONDITIONS DE CESSIION DE PARTS

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

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

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

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

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

La note d'information et le document commercial sont disponibles au téléchargement sur notre site internet www.urban-premium.com.

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

URBAN PREMIUM

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

URBAN PIERRE N°5

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



Urban Premium