

SCPI URBAN PIERRE N°5



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

« Déficit foncier »

RAPPORT ANNUEL

EXERCICE 2019



Urban Premium



■ La Société de Gestion

URBAN PREMIUM

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

Société par actions simplifiée au capital de 1 500 000 €

Siège social :

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

■ La SCPI

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

Politique d'investissement

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

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

Date de création : 18/04/2019

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

Numéro RCS : Paris 850 178 468

Siège social :

10 rue du Chevalier Saint-George - 75001 PARIS

■ Le Conseil de Surveillance de la SCPI

Président

M. Jean-Luc BRONSART

Membres

M. Frédéric BODART
M. Christian BOUTHIE
M^{me} Carine CHADUC
M. Renaud GABAUDE
M. Jerry JARMOSZKO
M. Alain WALDMAN

■ Les Commissaires aux Comptes de la SCPI

Titulaire

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

■ Expert immobilier de la SCPI

VIF Expertise
120 avenue du Général Leclerc 75014 PARIS

■ 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 financier sur l'exercice 2019 | 8 |
|  3. Rapport du Conseil de Surveillance | 8 |
|  4. Rapports du Commissaire aux Comptes | 10 |
|  5. Ordre du jour et projets de résolutions | 15 |

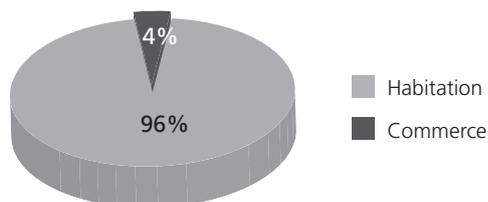
LA SCPI URBAN PIERRE N°5 EN BREF

Situation au 31/12/2019

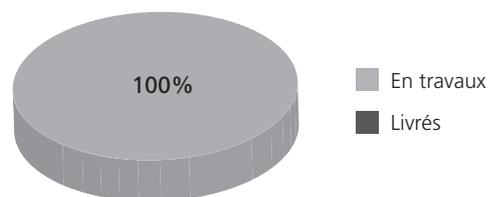
| | |
|--|---|
| Date de création | 18/04/2019 |
| Régime | Déficit foncier |
| Nombre de parts | 37 914 |
| Nombre d'associés | 601 |
| Capital | 16 113 450 € |
| Valeur de réalisation* | 15 467 915 € (407,97 € par part) |
| Valeur de reconstitution* | 18 142 863 € (478,53 € par part) |
| Actifs immobiliers | 4 |
| Surface du patrimoine | 3 346 m ² + 545 m ² d'annexes |
| Nombre de logements | 59 logements |
| Nombre de commerces | 2 commerces |
| Nombre de places de parking | 27 |
| Nombre de locataires effectifs (logements et commerces) | 1 |
| Nombre de locataires cibles (logements et commerces) | 61 |
| Taux d'occupation financier moyen | - |
| Résultat par part | -2,01 € |
| Dividende brut par part | - |
| Dividende net par part | - |
| Report à nouveau par part (après affectation du résultat 2019) | -2,01 € |

Composition du patrimoine immobilier (en % des valeurs vénables 2019)

• Typologie d'actifs



• Actifs en cours de rénovation ou livrés (en % des valeurs vénables 2019)



31-déc.-19

| Compte de résultat | En euros | Par part |
|------------------------|-----------|-----------|
| | Produits | 2 508 091 |
| dont loyers | 73 | - |
| Charges | 2 584 347 | 68,16 |
| Résultat | -76 256 | -2,01 |
| Bénéfice distribuable | - | - |
| Dividende ordinaire | - | - |
| Dividende exceptionnel | - | - |

| Capital et autres éléments du bilan | | |
|---|-------------------|--------|
| Capital social | 16 113 450 | 425 |
| Capital social en cours de souscription | | |
| Total des capitaux propres | 16 328 000 | 430,66 |
| Immobilisations locatives nettes | 8 074 646 | 212,97 |
| Dettes bancaires | - | - |
| Nombre de parts | 37 914 | - |
| Nombre d'associés | 601 | - |
| Capitalisation | 18 912 275 | - |
| Prix de souscription | - | 500,00 |

| Patrimoine | | |
|---|--|--------|
| Valeur vénale / expertise hors droits | 7 214 560 | 190,29 |
| Valeur comptable | 16 328 000 | 430,66 |
| Valeur de réalisation | 15 467 915 | 407,97 |
| Valeur de reconstitution | 18 142 863 | 478,53 |
| Surface du patrimoine (m ²) | 3 346 m ² + 545 m ² d'annexes | - |
| Taux d'occupation financier (%) | 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% | 7 214 560,22 |
| ETRANGER | - | - |
| Total | 100% | 7 214 560,22 |

Immobilisations corporelles

| Affectation Principale | Valeur Vénale Hors Droits en % | Valeur Vénale en l'état Hors Droits (en €) |
|------------------------|--------------------------------|--|
| HABITATION | 96% | 6 894 560,22 |
| BUREAUX | - | - |
| COMMERCES | 4% | 320 000 |
| ENTREPOTS | - | - |
| Total | 100% | 7 214 560,22 |

1. RAPPORT DE LA SOCIETE DE GESTION

BILAN DU MARCHE IMMOBILIER 2018 ET PERSPECTIVES 2019

Alors que l'année 2019 se terminait sur une dynamique positive, la crise sanitaire que nous traversons en ce début d'année, bouleverse toutes les perspectives économiques au niveau mondial.

En effet, sur l'ensemble de l'année 2019, les voyants économiques étaient restés positifs, dans l'ensemble. En dépit des tensions sociales rencontrées, la croissance du PIB français s'était poursuivie, (+ 1,3% en 2019 et +1,7% en 2018) et les principaux indicateurs tels que, la consommation des ménages, continuaient d'augmenter (+1,1% en 2019 - INSEE).

La conjoncture immobilière 2019 a profité de l'effet conjugué de la faiblesse des taux d'emprunt, de la baisse des rendements des placements

alternatifs (livrets d'épargne et assurance-vie) et de la remontée de la confiance des ménages. Le volume des ventes immobilières, en progression continue depuis une dizaine d'années, a ainsi dépassé pour la première fois le cap du million de transactions (source : Rapport Annuel 2019 des notaires de France). Au 31 décembre 2019, les prix étaient orientés à la hausse que ce soit en Ile-de-France ou en province, bien qu'il existe des disparités selon les villes. Les loyers quant à eux étaient en hausse sur l'année même si cette hausse s'est principalement portée sur les grandes métropoles régionales (Source : baromètre des loyers SeLoger Octobre 2019).

Ainsi, les perspectives 2020 de l'OCDE pour la France s'annonçaient avant la crise sanitaire du COVID-19 sous de bons augures avec une croissance de +1,1%.

L'impact de cette crise sanitaire rend désormais toutes ces perspectives hypothétiques, avec un recul à prévoir dans tous les secteurs d'activités. Les dernières prévisions publiées début mai par la Commission Européenne anticipent un net recul du PIB français pour l'année 2020.

Il s'agit cependant de noter que les mesures fortes de soutien à l'économie prises par le gouvernement devraient amortir les effets de la crise et répondre aux problématiques rencontrées par l'ensemble des acteurs économiques.

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

Ainsi l'immobilier résidentiel de centre-ville, classe d'actifs privilégiée par URBAN PREMIUM depuis sa création, devrait être impactée de manière plus limitée.

En effet, les fondamentaux de l'immobilier résidentiel des principaux centres-villes restent solides :

- Le logement répond à un besoin essentiel,
 - La demande de logements reste forte dans les zones tendues et à proximité des bassins d'emplois,
 - Les centres-villes font l'objet d'un plan de revitalisation massif au travers de dispositifs gouvernementaux tels que le plan « Cœur de Ville » (5 milliards d'euros sur 5 ans),
 - Les centres-villes répondent à une recherche de proximité et services par les populations urbaines ;
- Par ailleurs, l'investissement immobilier par le biais de SCPI démontre, en temps de crise, sa résilience pour les raisons suivantes :
- Le nombre important de locataires permettant ainsi de se prémunir des aléas ponctuels et de limiter les risques locatifs. Les revenus des SCPI sont de cette manière mieux sécurisés.
 - La diversification géographique ainsi que la diversité des typologies d'appartements sur chacun des immeubles, limitant ainsi les risques liés à l'affaiblissement local d'un marché.
 - Enfin, l'horizon d'investissement en parts de SCPI s'inscrit sur le long terme. D'éventuelles fluctuations de marché dues à une crise ponctuelle peuvent ainsi être lissées dans le temps.

Votre SCPI URBAN PIERRE N°5, tout comme l'ensemble de la gamme de SCPI gérée par URBAN PREMIUM allie les caractéristiques de l'immobilier collectif et une politique d'investissement forte à savoir l'immobilier de centre-ville. Votre SCPI est à ce jour propriétaire de 4 actifs immobiliers répartis dans 4 villes de France. Cela représente 61 lots dont plus de 96% sont des lots d'habitation.

Le caractère inédit de la crise sanitaire que nous traversons rend extrêmement complexe toute projection sur les effets et développements futurs. Néanmoins il est important de vous apporter une première analyse des impacts de cette situation sur votre SCPI URBAN PIERRE N°5.

- Impact sur les acquisitions : La SCPI URBAN PIERRE N°5 est à propriétaire de 4 actifs immobiliers répartis dans 4 villes de France. Les fonds collectés ont ainsi été quasi intégralement engagés dès la fin d'année 2019. Un 5e immeuble a de plus été acquis dans la ville de Roquebrune-Cap-Martin le 7 février 2020. Le programme d'investissement de la SCPI n'a pas été entravé par la période de confinement.
- Impact sur la fiscalité : La SCPI URBAN PIERRE N°5 a acquis son patrimoine et engagé des travaux conformément à sa politique d'investissement. Les obligations fiscales sont respectées pour l'ensemble des associés présents au 31 décembre 2019.
- Impact sur les chantiers en cours : Les travaux se poursuivent sur l'ensemble des immeubles constitutifs du patrimoine de votre SCPI URBAN PIERRE N°5. Les chantiers en cours ont subi un arrêt ou un ralentissement pendant la période de confinement. Les immeubles acquis en 2019 étant actuellement en phase de démarrage, avec une livraison prévisionnelle en 2022, les entreprises travaux disposent d'une

certaine flexibilité pour réorganiser leur planning et ainsi absorber, dans la mesure du possible, les retards éventuels. Les différents intervenants travaux se sont également organisés pour permettre une reprise rapide et sécurisée des chantiers.

- Impact sur les dividendes : La SCPI est dans une phase de constitution et de rénovation du patrimoine. Aucun versement de dividendes n'est prévu en 2020.

La qualité des investissements réalisés et la politique d'investissement de votre SCPI devraient donc permettre de contenir les effets de la crise. Urban Premium mettra tout en œuvre pour maintenir un taux d'occupation élevé sur son patrimoine, limiter les impayés et accompagner les locataires commerces dans cette crise.

Notons enfin, qu'au travers de cette crise, les villes dites moyennes (entre 10 000 et 100 000 habitants) ont montré qu'elles avaient les atouts pour gagner en attractivité à moyen terme. Soutenues par le plan « Cœur de Ville », ces villes se renouvellent, elles offrent un cadre de vie de qualité, un parc de logements rénovés et des loyers plus accessibles.

INFORMATION SUR LA MISE EN PLACE DU PRELEVEMENT A LA SOURCE

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

Ce prélèvement à la source s'applique depuis le 1^{er} janvier 2019.

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

Augmentation de capital

L'augmentation de capital de la SCPI URBAN PIERRE N°5, lancée le 14 mai 2019, a été souscrite auprès du public pour un montant de plus de 18 millions.

Au 31 décembre 2019, la capitalisation de la SCPI URBAN PIERRE N°5 s'élève à 18 912 275 €.

Acquisitions

Fort de cette collecte, la SCPI URBAN PIERRE N°5 a procédé à une première série d'acquisitions en centre-ville de Nancy, Pau, Mulhouse et Nîmes.

Des travaux significatifs seront engagés sur ces actifs sur la période 2020 - 2022 en vue de leur mise en location. Une fois les travaux terminés, l'ensemble du patrimoine devrait développer une surface d'environ 3 346 m² habitables.

LES PERSPECTIVES 2020 DE LA SCPI URBAN PIERRE N°5

La SCPI URBAN PIERRE N°5 reste ouverte à la collecte durant l'exercice 2020. L'augmentation de capital initiale, se poursuivra jusqu'au 29 décembre 2020.

Durant l'exercice 2020, la Société de Gestion procèdera à la sélection d'actifs supplémentaires afin de compléter le patrimoine de la SCPI.

Les travaux de rénovation relatifs aux différents actifs démarrent quant à eux dans le courant du 1^{er} semestre 2020. Les premières livraisons sont ainsi envisagées pour le 2^e trimestre 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

| | 31/12/2019 |
|--|------------|
| Nombre d'associés | 601 |
| Nombre de parts | 37 914 |
| Nouvelles parts souscrites | 37 914 |
| Prix souscription d'une part en euros | 500 |
| Capital social en euros | 16 113 450 |
| Prime d'émission en euros | 2 798 825 |
| Capitaux collectés (nominal + prime d'émission) en euros | 18 912 275 |

MARCHE SECONDAIRE DES PARTS

Au 31 décembre 2019, 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. | | | |
| 2019 | - | - | - | N/S | - | - |

* Hors décès et succession.

LEVIER

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

LES INVESTISSEMENTS 2019

Au cours de l'exercice 2019, la SCPI URBAN PIERRE N°5, a procédé à l'acquisition de 4 actifs immobiliers. Ces actifs vont faire l'objet de travaux de rénovation sur la période 2020 – 2022, afin d'être mis en location progressivement.

NANCY – 6 rue Jeannot

L'acquisition porte sur un immeuble en R+2, avec une belle exposition Sud, situé en centre-ville à proximité du parc Charles III..

Le projet porte sur la rénovation de 8 appartements (du T1 au T3) pour une surface habitable estimée après travaux d'environ 354 m².

- Entreprise sélectionnée pour la réalisation des travaux : F.L.B – 6 rue du Coteau 54183 HEILLECOURT
- Démarrage des travaux : 2^e trimestre 2020
- Livraison prévisionnelle : 2^e trimestre 2022

NIMES – 13 rue Aton

L'acquisition porte sur un bel immeuble en R+3 situé dans le centre de Nîmes à proximité de la préfecture. Le bâti d'origine comporte de nombreux éléments remarquables tels que par exemple une façade en pierre de taille, des soubassements en bois dans le hall, des moulures et des corniches).

Le projet porte ici sur la rénovation de 10 appartements (du T1 au T3) pour une surface habitable estimée après travaux d'environ 579 m². Plusieurs appartements devraient disposer de Terrasses ou balcons.

- Entreprise sélectionnée pour la réalisation des travaux :
 - C.I.R. – 137, rue Achard 33000 Bordeaux
 - Atelier du Patrimoine – 75, rue de la roquette 34400 Lunel
- Démarrage des travaux : 2^e trimestre 2020
- Livraison prévisionnelle : 2^e trimestre 2022

MULHOUSE – 33 rue de l'horticulture

La SCPI a acquis au sein d'un parc arboré un ensemble immobilier composé de 3 bâtiments de 2 étages, l'un patrimonial est daté du début du 19^e siècle et les deux autres datent des années 60. L'actif est localisé à proximité de l'hyper centre de la ville.

L'immeuble devrait disposer après travaux 30 appartements et 21 places de stationnement pour une surface habitable estimée d'environ 1 672 m².

- Entreprise sélectionnée pour la réalisation des travaux :
 - CIR – 137, rue Achard 33000 Bordeaux
 - EMPX – 14, rue blaise Pascal 54320 Maxeville
 - ORMABE – Letxumborro 102 Ofic 3 20305 Irun
- Démarrage des travaux : 2^e trimestre 2020
- Livraison prévisionnelle : 2^e trimestre 2022

PAUCA – 10, rue Carnot

L'investissement réalisé en co-investissement avec la SCPI URBAN PIERRE N°4 porte sur un ensemble immobilier situé dans le centre-ville de Pau, à l'angle de la rue Carnot et de la place de la République.

L'ensemble est composé de 2 bâtiments en R+5 sur rez-de-chaussée et dispose de 4 locaux commerciaux dont 2 sont actuellement loués.

Après travaux, l'ensemble devrait développer 27 d'appartement et 4 commerces pour une surface estimée d'environ 741 m² en quote-part.

- Entreprise sélectionnée pour la réalisation des travaux :
 - CIR – 137, rue Achard 33000 Bordeaux
 - ATC – rue du Pont Long ZI Berlanne 64160 Morlaas
 - ORMABE – Letxumborro 102 Ofic 3 20305 Irun
- Démarrage des travaux : 2^e trimestre 2020
- Livraison prévisionnelle : 2^e trimestre 2022

LES ARBITRAGES 2019

En 2019, la SCPI URBAN PIERRE N°5 n'a réalisé aucun arbitrage.

DISTRIBUTION

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

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

LA SITUATION LOCATIVE AU 31/12/2019

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

ASSEMBLEE GENERALE

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

Ainsi, l'Ordonnance 2020-321 du 25 Mars 2020 portant sur l'adaptation des règles de réunion et délibération des assemblées en raison de l'épidémie de Covid-19, autorise la Société de Gestion à réunir l'Assemblée générale en visioconférence ou en huis-clos, sans la présence physique de ses membres jusqu'au 30 Juillet 2020. Cette mesure exceptionnelle, est la plus appropriée compte tenu des circonstances sanitaires actuelles et du nombre d'associés de votre SCPI.

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

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

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

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

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

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

LE PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2019

Au 31 décembre 2019 la SCPI URBAN PIERRE N°5 est propriétaire de 4 actifs immobiliers.

| 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 | 354 m ² et 110 m ² de terrasses | 520 000 |
| PAU (64) - 10, rue Carnot | 30/12/2019 | Résidentiel et Commerces | 741 m ² (dont 187 m ² de commerce) et 20 m ² de surface < à 1,8 m de hauteur | 360 000 |
| TOTAL | | 59 logements 2 commerces 27 places de parking | 3 346 m² (dont 187 m² de commerces) et 174 m² de de jardins et 334 m² de Terrasses/balcons et 37 m² de surfaces < 1,8 m de hauteur | 3 000 000 |

EVOLUTION PAR PART DU RESULTAT DES CINQ DERNIERS EXERCICES

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

* Depuis l'origine de la société

POURCENTAGE DES CHARGES PAR RAPPORT AUX RECETTES LOCATIVES

| Année | Recettes locatives brutes | Charges ⁽¹⁾ (dont commissions de la société de gestion) | Pourcentage |
|-------|---------------------------|--|-------------|
| 2019 | 73 € | 76 329 € | - |

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

EVOLUTION DU DIVIDENDE PAR PART

| En € par part | 2018 | 2019 |
|---|------|-------|
| Report à nouveau avant affectation du résultat de l'exercice | - | - |
| Acomptes sur dividendes versés au titre de l'année avant PF | - | - |
| Résultat de l'exercice | - | -2,01 |
| Report à nouveau après affectation du résultat de l'exercice* | - | -2,01 |

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

DIVERSES MENTIONS OBLIGATOIRES

Tableau d'emploi des fonds

| | Total au 01/01/2019 | Durant l'année 2019 | Total au 31/12/2019 |
|--|---------------------|---------------------|---------------------|
| Fonds collectés | - | 18 912 275 | 18 912 275 |
| + Cessions d'immeubles | - | - | - |
| + Plus / moins-values sur cession d'immeuble | - | - | - |
| + Emprunts | - | - | - |
| - Prélèvements sur primes d'émission | - | -2 508 018,56 | -2 508 018,56 |
| - Achat d'immeubles (brut) | - | -3 000 000 | -3 000 000 |
| - Travaux de restauration | - | -5 074 645,50 | -5 074 645,50 |
| = SOMMES RESTANT À INVESTIR | - | 8 329 610,94 | 8 329 610,94 |

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 2019 est de 30 jours à date de facture.

Conformément à l'article D 441-4 du Code de commerce, la société donne la décomposition du solde des dettes à l'égard des fournisseurs au 31/12/2019 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 | 2 | - | - | - | - | 2 |
| Montant total des factures concernées H.T. | 1 456 080 | - | - | - | - | 1 456 080 |
| Pourcentage du montant total des achats H.T. de l'exercice | 56,34% | - | - | - | - | 56,34% |

Conformément à l'article D 441-4 du Code de commerce, la société donne la décomposition du solde des créances à l'égard des clients au 31/12/2019 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 | - | - | - | - | - | - |
| Montant total des factures concernées H.T. | - | - | - | - | - | - |
| Pourcentage du chiffre d'affaires H.T. de l'exercice | - | - | - | - | - | - |

VALEURS REPRESENTATIVES DU PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2019

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 2019
- La **valeur de réalisation** exprime, sur la base des estimations de VIF EXPERTISE, la valeur vénale théorique de la SCPI si tous les immeubles étaient cédés en l'état.
- La **valeur de reconstitution** exprime, sur la base des estimations de VIF EXPERTISE, le prix qu'il faudrait payer pour reconstituer la SCPI, c'est-à-dire en ajoutant à la valeur vénale le montant des frais d'achat (et notamment les droits d'enregistrement) ainsi que la commission de souscription et de recherche d'immeubles de la société de gestion.

| En euros | 31/12/2019 | Var. 2018/2019 |
|---------------------------------|------------|----------------|
| Valeur comptable / part | 430,66 | N/A |
| Valeur de réalisation / part | 407,97 | N/A |
| Valeur de reconstitution / part | 478,53 | N/A |

| en Euros | 31/12/2019 | | |
|---|-------------------|--|---|
| | Valeur comptable | Valeur de réalisation sur la base des expertises | Valeur de reconstitution sur la base des expertises |
| Valeur des immeubles | 8 074 646 | 7 214 560 | 7 214 560 |
| Montant des droits et frais d'acquisitions | - | - | 497 805 |
| - Amortissements | - | - | - |
| - Provision pour gros entretien | - | - | - |
| SOUS TOTAL | 8 074 646 | 7 214 560 | 7 712 365 |
| Autres Immobilisations | - | - | - |
| Agencements | - | - | - |
| - Amortissements | - | - | - |
| SOUS TOTAL | - | - | - |
| Immobilisations en cours sur promesses de vente | - | - | - |
| Immobilisations financières | - | - | - |
| Liquidités nettes à investir | 8 253 355 | 8 253 355 | 8 253 355 |
| SOUS TOTAL | 8 253 355 | 8 253 355 | 8 253 355 |
| Commission de souscription | - | - | 2 177 144 |
| - Amortissements | - | - | - |
| SOUS TOTAL | - | - | 2 177 144 |
| VALEUR ESTIMÉE DE LA SOCIÉTÉ | 16 328 000 | 15 467 915 | 18 142 863 |
| Nombre de parts sociales au 31/12/2019 | 37 914 | 37 914 | 37 914 |

FISCALITE 2019 POUR UNE PART DE PLEINE JOUISSANCE

Pour une personne physique ou morale ayant souscrit en 2019 assujettie à l'impôt sur le revenu :

| | |
|--------------------------------|-----------|
| Revenus fonciers bruts | - |
| - Frais et charges déductibles | -133,85 € |
| = Revenus fonciers nets | -133,85 € |
| Produits financiers | - |
| Rappel Dividende | - |

Pour une personne morale assujettie à l'impôt sur les sociétés : Revenu imposable : - 2,01 €

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 384 K€ pour l'exercice 2019 pour un effectif moyen de 10 personnes. Ce montant est composé de rémunérations fixes à hauteur de 86,4 % et de rémunérations variables à hauteur de 13,6 %.

Le montant des rémunérations versées aux personnes qualifiées de preneur de risque au sens de la directive AIFM s'élève en 2019 à 307 K€.

2. RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Mesdames, Messieurs,

Dans le cadre de sa mission, votre Conseil de Surveillance a l'honneur de vous présenter son rapport pour l'exercice social clos le 31 décembre 2019.

Le Conseil s'est tenu une première fois le 9 avril 2019 afin de désigner son Président.

Le 17 mars 2020, le Conseil s'est à nouveau réuni pour examiner la situation de la SCPI URBAN PIERRE N°5, sa gestion ainsi que les comptes de l'exercice 2019.

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 2019 et les perspectives 2020.

Les comptes individuels de la SCPI URBAN PIERRE N°5 qui vous sont présentés ont fait l'objet d'un examen attentif du Conseil de Surveillance.

L'augmentation de capital de la SCPI URBAN PIERRE N°5 est ouverte depuis le 14 mai 2019. Elle a permis de collecter plus de 18 millions d'euros. Au 31 décembre 2019, la capitalisation de la SCPI URBAN PIERRE N°5 s'élève désormais à 18 912 275 euros (prime d'émission incluse).

Au cours de l'exercice 2019, la SCPI URBAN PIERRE N°5 a procédé à l'acquisition de quatre actifs immobiliers situés en centre-ville de Nîmes, Mulhouse, Nancy et Pau. Des travaux significatifs sont engagés sur ces immeubles en vue de leur mise en location.

Le résultat de l'exercice 2019 s'élève à -76 256,35 €, soit -2,01 € par part.

La Société de Gestion propose à l'Assemblée Générale d'affecter le déficit au compte de report.

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 2019, nous invitons les associés réunis en Assemblée Générale Ordinaire à voter favorablement l'ensemble des résolutions soumises à leurs suffrages.

Pour conclure, nous tenons à remercier l'ensemble des membres du Conseil, les représentants de la Société de Gestion, l'expert-comptable et le Commissaire aux Comptes qui ont facilité l'accomplissement de notre mission.

Le 17 mars 2020

Pour le Conseil de Surveillance

M. Jean-Luc BRONSART

Président du Conseil de Surveillance

IMPORTANT :

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

3. RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

URBAN PIERRE N°5 S.C.P.I.

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

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice de 8 mois et 13 jours clos le 31 décembre 2019

A l'assemblée générale,

OPINION

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société URBAN PIERRE N°5 - S.C.P.I. relatifs à l'exercice de 8 mois et 13 jours clos le 31 décembre 2019, tels qu'ils sont joints au présent rapport. Ces comptes ont été arrêtés par la société de gestion le 15 mai 2020 sur la base des éléments disponibles à cette date dans un contexte évolutif de crise sanitaire liée au Covid-19.

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 qui nous sont applicables, sur la période du 18 avril 2019 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

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, arrêtés dans les conditions rappelées précédemment, 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 arrêté le 15 mai 2020 et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés. S'agissant des événements survenus et des éléments connus postérieurement à la date d'arrêt du rapport de gestion relatifs aux effets de la crise liée au Covid-19, la direction nous a indiqué qu'ils feront l'objet d'une communication à l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes.

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnés à l'article D. 441-4 du code de commerce.

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 15 juin 2020

KPMG S.A.

Pascal Lagand

Associé

URBAN PIERRE N°5 S.C.P.I.

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

RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice de 8 mois et 13 jours clos le 31 décembre 2019

A l'assemblée générale,

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 rémunération :

- 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 2019, votre société a comptabilisé en charges :
- Au titre des commissions de souscription la somme de 2 230 115,00 €
 - Aucun montant au titre des commissions de gestion,
 - 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 90 355,76 €.

Paris La Défense, le 15 juin 2020

KPMG S.A.

Pascal Lagand

Associé

4. COMPTES DE L'EXERCICE 2019

ETAT DU PATRIMOINE AU 31/12/2019

| | 31 décembre 2019 | |
|---|----------------------|----------------------|
| | Valeurs bilancielle | Valeurs estimées |
| Placements immobiliers | | |
| Immobilisations locatives | | |
| Droits réels (Usufruits, Bail emphytéotique, servitudes...) | - | - |
| Amortissements droits réels | - | - |
| Concessions | - | - |
| Amortissements concessions | - | - |
| Construction sur sol d'autrui | - | - |
| Amortissements Construction sur sol d'autrui | - | - |
| Terrains et constructions locatives | 3 000 000,00 | 7 214 560,22 |
| Immobilisations en cours | 5 074 645,50 | - |
| SOUS-TOTAL 1 | 8 074 645,50 | 7 214 560,22 |
| Provisions liées aux placements immobiliers | | |
| Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives | - | - |
| Gros Entretiens | - | - |
| Grosses réparations | - | - |
| Autres provisions pour risques et charges | - | - |
| SOUS-TOTAL 2 | - | - |
| Titres financiers contrôlés | | |
| Immobilisations financières contrôlées | - | - |
| Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations financières contrôlées | - | - |
| Provisions pour risques et charges | - | - |
| SOUS-TOTAL 3 | - | - |
| TOTAL I - Placements immobiliers | 8 074 645,50 | 7 214 560,22 |
| 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 | - | - |
| Provisions pour dépréciation des créances | - | - |
| Autres créances | 1 278 000,00 | 1 278 000,00 |
| Avances et acomptes versés | - | - |
| Fournisseurs débiteurs | - | - |
| Créances Fiscales | - | - |
| Associés opération sur capital | 1 278 000,00 | 1 278 000,00 |
| Débiteurs divers | - | - |
| Dépréciation des débiteurs divers | - | - |
| SOUS-TOTAL 2 | 1 278 000,00 | 1 278 000,00 |
| Valeurs de placement et disponibilités | | |
| Valeurs mobilières de placement | - | - |
| Fonds de remboursement | - | - |
| Autres disponibilités | 8 460 192,50 | 8 460 192,50 |
| SOUS-TOTAL 3 | 8 460 192,50 | 8 460 192,50 |
| TOTAL III - Actifs d'exploitation | 9 738 192,50 | 9 738 192,50 |
| Provisions générales pour risques et charges | | |
| Passifs d'exploitation | | |
| Dettes | | |
| Dettes financières | - | - |
| Dettes d'exploitation | -1 484 837,91 | -1 484 837,91 |
| Dettes diverses | - | - |
| TOTAL IV - Passifs d'exploitation | -1 484 837,91 | -1 484 837,91 |
| Compte de régularisation actif et passif | | |
| Charges constatées d'avance | - | - |
| Charges à répartir sur plusieurs exercices | - | - |
| Produits constatés d'avance | - | - |
| TOTAL V - Comptes de régularisation | - | - |
| CAPITAUX PROPRES COMPTABLES | 16 328 000,09 | - |
| VALEUR ESTIMEE DU PATRIMOINE (*) | - | 15 467 914,81 |

TABLEAU D'ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU 31/12/2019

| VARIATION DES CAPITAUX PROPRES (en euros) | Situation d'ouverture au 01/01/2019 | Affectation du résultat 2018 | Autres mouvements | Situation de clôture au 31/12/2019 |
|--|-------------------------------------|------------------------------|-------------------|------------------------------------|
| Capital | | | | |
| Capital souscrit | - | - | 16 113 450,00 | 16 113 450,00 |
| Capital en cours de souscription | - | - | - | - |
| Acomptes de liquidation et droit de partage | - | - | - | - |
| Réserves indisponibles | - | - | - | - |
| SOUS-TOTAL 1 | - | - | 16 113 450,00 | 16 113 450,00 |
| Primes d'émission | | | | |
| Primes d'émission ou de fusion | - | - | 2 798 825,00 | 2 798 825,00 |
| Primes d'émission en cours de souscription | - | - | - | - |
| Prélèvement sur prime d'émission ou de fusion | - | - | -2 508 018,56 | -2 508 018,56 |
| Remboursement P/E sur cession | - | - | - | - |
| SOUS-TOTAL 2 | - | - | 290 806,44 | 290 806,44 |
| Ecarts d'évaluation | | | | |
| Ecart de réévaluation | - | - | - | - |
| Ecart sur dépréciation des immeubles d'actifs | - | - | - | - |
| Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable | - | - | - | - |
| Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles et distribuées | - | - | - | - |
| Réserves | - | - | - | - |
| Report à nouveau | - | - | - | - |
| SOUS-TOTAL 3 | - | - | - | - |
| Résultat de l'exercice | | | | |
| Résultat de l'exercice 2019 | - | - | -76 256,35 | -76 256,35 |
| Acomptes sur distribution 2019 | - | - | - | - |
| Résultat de l'exercice 2018 | - | - | - | - |
| Acomptes sur distribution 2018 | - | - | - | - |
| SOUS-TOTAL 4 | - | - | -76 256,35 | -76 256,35 |
| TOTAL GENERAL | - | - | 16 328 000,09 | 16 328 000,09 |

COMPTE DE RESULTAT DE L'EXERCICE AU 31/12/2019

| COMPTE DE RESULTAT (en euro) | 31/12/2019 | |
|---|--------------|--------------|
| | Détail | Total |
| Produits immobiliers | | |
| Loyers | 72,58 | |
| Charges facturées | - | |
| Produits des participations contrôlées | - | |
| Produits annexes | - | |
| Reprise de provisions pour gros entretiens | - | |
| Transfert de charges immobilières | 277 070,05 | |
| TOTAL I - PRODUITS IMMOBILIERS | - | 277 142,63 |
| Charges immobilières | | |
| Charges ayant leur contrepartie en produits | - | |
| Travaux de gros entretiens | - | |
| Charges d'entretien du patrimoine locatif | - | |
| 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 | - | |
| Commissions et honoraires | 285 000,05 | |
| Frais de contentieux | - | |
| Impôts et taxes | 125,50 | |
| Dépréciation des titres de participations contrôlées | - | |
| TOTAL II - CHARGES IMMOBILIÈRES | - | 285 125,55 |
| RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE | | -7 982,92 |
| Produits d'exploitation | | |
| Reprise d'amortissements d'exploitation | - | |
| Reprises de provisions d'exploitation | - | |
| Reprise de provisions pour créances douteuses | - | |
| Reprise de provisions pour risques et charges | - | |
| Transfert de charges d'exploitation | 2 230 948,51 | |
| Autres produits | - | |
| TOTAL I - PRODUITS D'EXPLOITATION | - | 2 230 948,51 |

COMPTE DE RESULTAT DE L'EXERCICE AU 31/12/2019 (SUITE)

| COMPTE DE RESULTAT (en euro) | 31/12/2019 | |
|---|--------------|---------------------|
| | Détail | Total |
| Charges d'exploitation de la société | | |
| Commissions de la Société de gestion | - | |
| Honoraires | 6 708,51 | |
| Frais assemblée et de conseils | 5 584,98 | |
| Services bancaires | 47 445,52 | |
| Cotisations et contributions | 5 000,00 | |
| Dotation aux amortissements d'exploitation | - | |
| Provisions pour créances douteuses | - | |
| Autres provisions d'exploitation | - | |
| Autres charges | 2 234 482,93 | |
| TOTAL II -CHARGES D'EXPLOITATION | | 2 299 221,94 |
| Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière | | -68 273,43 |
| 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 | - | - |
| Charges financières | | |
| Charges d'intérêts des emprunts | - | |
| Charges d'intérêts des comptes courants | - | |
| Autres charges financières | - | |
| Dépréciations des charges financières | - | |
| TOTAL II -CHARGES FINANCIÈRES | - | - |
| Résultat financier | | |
| Produits exceptionnels | | |
| Produits exceptionnels | - | |
| Reprise d'amortissements et provisions exceptionnels | - | |
| TOTAL I - PRODUITS EXCEPTIONNELS | - | - |
| Charges exceptionnelles | | |
| Charges exceptionnelles | - | |
| Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles | - | |
| TOTAL II - CHARGES EXCEPTIONNELLES | - | - |
| RÉSULTAT EXCEPTIONNEL | - | - |
| RÉSULTAT NET [(+) = BÉNÉFICE, (-) = PERTE] | - | -76 256,35 |

ANNEXE FINANCIERE AU 31/12/2019

Le premier exercice a une durée exceptionnelle de 8,5 mois.

A - INFORMATIONS SUR LES REGLES GENERALES D'EVALUATION

Les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019 sont présentés conformément aux dispositions du règlement 2016-03 de l'Autorité des Normes Comptables, homologué le 7 juillet 2016 et entré en application au 1^{er} janvier 2017, qui remplace le Comité de la Réglementation Comptable du 23 juin 1999.

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

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

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

Description du plan d'entretien

Un plan prévisionnel de travaux étalé sur cinq ans (2020-2024) 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

Les événements récents liés à la crise sanitaire générée par l'épidémie de Covid-19 ont déjà impacté l'économie française sur le début de l'exercice 2020.

Au niveau de la SCPI, ces événements pourraient avoir un impact sur la performance, la valorisation et la liquidité des actifs, le montant des loyers perçus et la qualité de crédit des locataires.

À ce stade, ces risques sont toutefois difficilement chiffrables et il est difficile d'avoir une visibilité sur les impacts à moyen et long terme.

Les comptes de l'exercice 2019 n'ont pas à être modifiés dans la mesure où l'épidémie Covid-19 n'a aucun lien direct avec la situation existant à la clôture de l'exercice clos le 31 décembre 2019 et que la continuité d'exploitation n'est pas compromise

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 : 3 000 000,00 €
- Agencements et installations : - €
- Immobilisations en cours : 5 074 645,50 €
- Immobilisations incorporelles nettes : - €

Provisions liées aux placements immobiliers

Aucune provision n'a été constatée au 31 décembre 2019.

Immobilisations financières

Solde du compte au 31 décembre 2019 : - €

Créances locataires & Autres créances

Les créances locataires et autres créances se décomposent comme suit :

- Locataires : - €
- Locataires douteux : - €
- Provisions pour dépréciation des créances : - €
- Créances fiscales : - €
- Fournisseurs débiteurs : - €
- Débiteurs divers : - €
- Autres créances⁽¹⁾ : 1 278 000,00 €

⁽¹⁾ Il s'agit de souscriptions dues au titre de 2019 mais encaissées début 2020

Valeurs de placement et disponibilités

La trésorerie au 31 décembre 2019 est constituée de :

- Disponibilités en banque : 8 460 192,50 €

Provisions générales pour risques et charges

Au 31 décembre 2019, aucune provision n'a été constituée.

Dettes

Elles sont constituées par :

- Dettes financières :** - €
 - Dettes bancaires - €
 - Intérêts courus non échus - €
 - Dépôts de garantie - €
- Dettes d'exploitation :** - €
 - Clients créditeurs (les loyers perçus d'avance) - €

- Dettes fournisseurs. 1 456 080,00 €
 - dont restant dû à la Société de Gestion : 1 456 080,00 €
- Diverses dettes provisionnées (dans l'attente de la réception des factures) 28 757,91 €
- Dettes diverses :** - €
 - Dettes fiscales - €
 - Dettes sur immobilisations - €
 - Dividendes bloqués dans l'attente du règlement des successions - €
 - Associés - €
 - Dividendes du 4^e trimestre - €
 - Dettes sur immobilisations - €
 - Diverses dettes provisionnées (dans l'attente de la réception des factures). - €

Etat de l'actif immobilisé

| | Exercice N-1 31 décembre 2018 | Entrées | Sorties | Exercice N 31 décembre 2019 |
|--------------------------------------|----------------------------------|-------------|---------|--------------------------------|
| Immobilisations incorporelles | | | | |
| Immobilisation incorporelles | - | - | - | - |
| Immobilisations corporelles | | | | |
| Terrains et constructions locatives | - | 3 000 000 € | - | 3 000 000 € |
| Agencements et installations | - | - | - | - |
| Honoraires assistances sur travaux | - | - | - | - |
| Immobilisation en cours | - | 5 074 646 € | - | 5 074 646 € |
| Immobilisations financières | | | | |
| Immobilisation financières | - | - | - | - |

Etat des amortissements et provisions

| | Exercice N-1 31 décembre 2018 | Dotations | Reprises | Exercice N 31 décembre 2019 |
|--------------------------------------|----------------------------------|-----------|----------|--------------------------------|
| Immobilisations incorporelles | | | | |
| Immobilisation incorporelles | - | - | - | - |
| 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 | 2 798 825 € | - |
| Frais constitution | - | 834 € |
| Frais acquisitions | - | 277 070 € |
| Frais acquisitions sur actifs vendus | - | - |
| Commission de souscription | - | 2 230 115 € |
| Ecart sur remboursements de parts | - | - |
| Solde non affecté de la prime d'émission | 290 806 € | - |

Plus ou moins-values réalisées sur cession d'immeubles

Au 31 décembre 2019, aucune plus ou moins-values réalisées sur cession d'immeubles.

Résultat de l'exercice

- Report à nouveau à l'ouverture - €
 - Le résultat au 31 décembre 2019 ressort à : -76 256,35 €
 - La distribution des trois premiers acomptes sur dividende a totalisé : - €
 - Le quatrième et dernier acompte versé en janvier 2020 s'est élevé à : - €
 - Le solde non distribué, à reporter à nouveau, s'établit donc à : -76 256,35 €
- *La société n'a pas procédé à la distribution d'acomptes sur dividendes en 2019*

Produits constatés d'avance

Aucun produit constaté d'avance à la clôture.

Autres engagements hors bilan

Au 31 décembre 2019, 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 : 72,58 €
- les charges et taxes refacturées : - €
- les produits annexes (refacturations forfaitaires auprès des locataires) : - €
- les transferts de charges : 277 070,05 €

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 2019 à : 277 070,05 €

On distingue :

- les charges et taxes récupérables sur les locataires, qui trouvent leurs contreparties en produits :
 - dont charges récupérables : - €
 - dont taxes récupérables : - €
- les charges d'entretien du patrimoine non récupérables : - €
- les gros travaux et réparations : - €
- le poste « autres charges immobilières » : 8 055,50 €
 - dont taxes non récupérables 125,50 €
 - dont les honoraires de relocation - €

- dont charges locatives et copropriétés non récupérées - €
- dont frais d'actes et de contentieux - €
- dont honoraires et commissions⁽¹⁾ 7 930,00 €

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

Produits d'exploitation

Ils sont constitués principalement par :

- les transferts de charges : 2 230 948,51 €

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 2019 : 0,00 €

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 2019 à :

- Commissions de souscription : 2 230 115,00 €
- de frais de constitution de la SCPI : 833,51 €

Les diverses charges d'exploitation, soit 68 273,43 €, sont constituées notamment :

- des honoraires du commissaire aux comptes 4 000,00 €
- des honoraires comptables 1 875,00 €
- des frais divers (rapport annuel, bulletin trimestriel ...) ... 4 034,66 €
- de frais postaux 1 550,32 €
- de services bancaires 47 445,52 €
- du coût du dépositaire 5 000,00 €
- de la cotisation AMF - €
- de la CFE - €
- des jetons de présence - €
- des pertes sur créances irrécouvrables - €
- de la TVA non récupérable 4 367,93 €
- des charges de gestions courantes - €

Dotations aux amortissements et provisions

Elles sont constituées essentiellement de :

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

DETAIL DES IMMOBILISATIONS AU 31 DECEMBRE 2019

| Adresse | Acquisitions immobilisées hors travaux | Travaux 2019 | Travaux immobilisés au 31/12/2019 | Total immobilisation locatives en 2019 | Valeur vénale hors droits | Droits |
|---|--|------------------|-----------------------------------|--|---------------------------|----------------|
| NIMES (30) - 13, rue Bernard Aton | 1 050 000 | 880 528 | 880 528 | 1 930 528 | - | - |
| MULHOUSE (68) - 33, rue de l'Horticulture | 1 070 000 | 2 288 572 | 2 288 572 | 3 358 572 | - | - |
| NANCY (54) - 6, rue Jeannot | 520 000 | 785 820 | 785 820 | 1 305 820 | - | - |
| PAU (64) - 10, rue Carnot | 360 000 | 1 119 725 | 1 119 725 | 1 479 725 | - | - |
| TOTAL | 3 000 000 | 5 074 646 | 5 074 646 | 8 074 646 | 7 214 560 | 497 805 |

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 |
|--------------|--------------------|------------------|---------------|-----|
| | - | - | - | - |
| TOTAL | - | - | - | - |

5. ORDRE DU JOUR ET PROJET DE RESOLUTIONS

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

- 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, de réalisation et de reconstitution 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,

PROJET DE RESOLUTIONS DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

PREMIÈRE RÉOLUTION – Approbation des rapports et des comptes annuels de l'exercice clos le 31/12/2019

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 2019 ainsi que les opérations qu'ils traduisent.

DEUXIÈME RÉOLUTION – Approbations des conventions réglementées

L'Assemblée Générale, après avoir entendu lecture du rapport du Commissaire aux Comptes concernant les conventions soumises à l'article L.214-106 du Code Monétaire et Financier, approuve lesdites conventions.

TROISIÈME RÉOLUTION - Quitus à la Société de Gestion

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

QUATRIÈME RÉOLUTION – Quitus au Conseil de Surveillance

L'Assemblée Générale donne quitus au Conseil de surveillance de sa mission pour l'exercice écoulé.

CINQUIÈME RÉOLUTION – Approbation et répartition des résultats de l'exercice 2019

L'Assemblée Générale approuve l'affectation et la répartition des résultats au titre de l'exercice clos au 31 décembre 2019 telles qu'elles lui sont proposées par la Société de Gestion.

L'Assemblée Générale décide d'affecter le résultat déficitaire de l'exercice 2019, soit -76 256,35 euros, au report à nouveau. Le report à nouveau pour l'exercice 2020 s'élèvera, post-affectation, à un montant de -76 256,35 euros (-2,01€/part).

SIXIÈME RÉOLUTION – Approbation des valeurs de la SCPI

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

- la valeur comptable de 16 328 000 €, soit 430,66 € par part,
- la valeur de réalisation de 15 467 915 €, soit 407,97 € par part,

- la valeur de reconstitution de 18 142 863 €, soit 478,53 € par part, approuve lesdites valeurs de la Société au 31 décembre 2019.

SEPTIÈME RÉOLUTION – Indemnités du Conseil de Surveillance

L'Assemblée Générale, sur proposition du président et de ses membres Conseil de Surveillance, décide de ne pas verser d'indemnité aux membres du Conseil de Surveillance pour l'exercice 2020, sans préjudice du remboursement de tous frais de déplacement et d'assurance en responsabilité civile professionnelle des membres.

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

L'Assemblée Générale, autorise la Société de Gestion à contracter, au nom de la SCPI, des emprunts, à assumer des dettes, à se faire consentir des découverts bancaires dans la limite de 1 000 000 euros.

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

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

NEUVIÈME RÉOLUTION - Délégation de pouvoir pour l'accomplissement des formalités légales

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

GLOSSAIRE

Arbitrage

Acte de céder un ou des actifs immobiliers pour en acquérir un ou plusieurs autres. La politique d'arbitrage a pour objectif de rajeunir ou de recentrer le patrimoine immobilier d'une SCPI.

Assemblée Générale

- L'assemblée générale ordinaire réunit annuellement les associés des SCPI pour l'approbation des comptes, l'élection des membres du conseil de surveillance, du commissaire aux comptes, de l'expert immobilier...
- L'assemblée générale extraordinaire prend des décisions qui modifient les statuts, telles que l'augmentation ou la réduction du capital social, la prolongation de la durée de vie de la SCPI ou sa dissolution anticipée.

Capitaux propres

Capital de la SCPI, augmenté des primes d'émission, des éventuels écarts d'évaluation, des plus ou moins-values réalisées sur cession d'immeubles, des réserves et du report à nouveau.

Capital social

Capital d'origine constitué à la création de la SCPI. Le prix des parts correspond alors à la valeur nominale majorée de la prime d'émission.

Capitalisation

Reflète la taille des actifs de la SCPI. C'est le nombre de parts en circulation multiplié par le prix de souscription (ou prix moyen sur le marché des parts).

Commission de souscription

Droit d'entrée perçu à l'émission de la part et calculé en pourcentage de son prix. Cette commission est un élément du prix de souscription et est destinée à rémunérer la société de gestion pour la commercialisation de la SCPI et pour les recherches liées aux investissements.

Distribution

La distribution d'une SCPI est essentiellement constituée des revenus fonciers tirés de la location de son patrimoine immobilier. Elle peut comporter également des revenus financiers produits par le placement sans risque de sa trésorerie.

Pour les personnes physiques, les premiers, qualifiés de « Revenus Fonciers » sont soumis à l'impôt sur le revenu en cette qualité.

Les seconds sont assimilés à des produits de placements à revenus fixe qui sont soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu. Un prélèvement à la source obligatoire de 24 %. Ce prélèvement constitue un acompte d'impôt sur le revenu.

Ainsi, le prélèvement acquitté en 2016 sera pris en compte pour le calcul de l'impôt du souscripteur à payer en 2017 sur ses revenus de 2016. Toutefois, les souscripteurs peuvent bénéficier d'une dispense de prélèvement si leur revenu fiscal de référence de l'avant-dernière année précédant la perception des revenus est inférieur à 25 000 € (50 000 € pour un couple).

Marché des parts

Lieu d'échange des parts de SCPI

• **Marché primaire** : c'est le marché de la souscription. Dans le cadre d'une SCPI à capital fixe, l'associé souscrit au moment d'une augmentation de capital.

• **Marché secondaire** : c'est l'ensemble de marché des échanges de parts. Les prix sont librement déterminés par les acheteurs et les vendeurs. Le marché secondaire peut être organisé par la société de gestion (organisations des confrontations) ou de gré à gré.

Plus ou moins-values réalisées sur cession d'immeuble

Résultat cumulé sur ventes effectivement réalisées. Les plus ou moins-values potentielles ne sont pas considérées.

Provision pour gros entretien

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

Taux d'occupation financier (TOF)

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

Valeur comptable

La valeur comptable d'une SCPI comprend les immobilisations locatives, les autres actifs et les dettes. Les immobilisations locatives y sont comptabilisées à leur cout historique.

Valeur vénale

La valeur vénale du patrimoine immobilier résulte des expertises des immeubles réalisées par l'expert immobilier indépendant désigné par l'assemblée générale et agréé par l'Autorités des Marchés Financiers. En pratique, chaque immeuble fait l'objet d'une expertise approfondie tous les cinq ans. Les autres années, sa valeur vénale est actualisée par l'expert.

Les experts s'attachent à la fois à la situation locative et technique de chaque immeuble et aux conditions de marché de l'époque.

Valeur de réalisation

A la valeur vénale du patrimoine immobilier découlant des expertises, s'ajoute celle des actifs non immobiliers de la SCPI, sous déduction de ses dettes. La valeur de réalisation de la société mesure la valeur des actifs dans une optique de détention à long terme.

Valeur de reconstitution

La valeur de reconstitution mesure ce qu'il faudrait engager de capitaux pour reconstituer la SCPI à l'identique.

Elle comprend donc la valeur de réalisation, à laquelle il convient d'ajouter les droits de mutation qu'aurait à supporter la SCPI dans le cas où elle achèterait les mêmes immeubles et la commission de souscription.

NOTES



NOTES

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....





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



Urban Premium

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

Mail : infos@urban-premium.com

www.urban-premium.com

10 rue du Chevalier Saint George • 75001 Paris

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