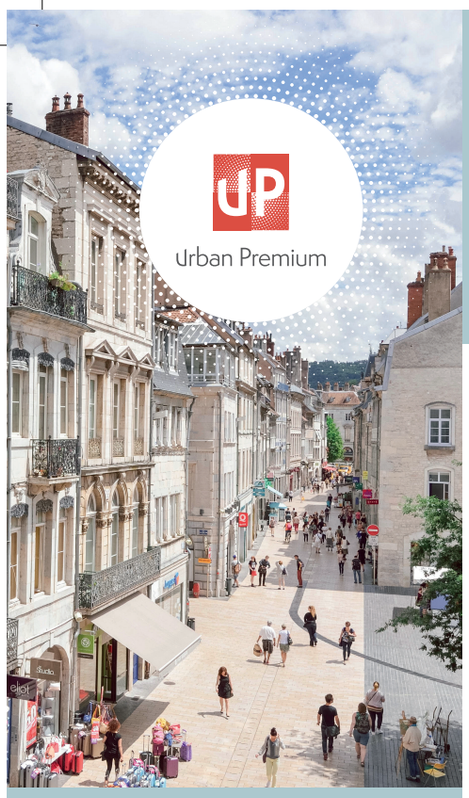


URBAN **PIERRE n°5**

Société Civile de Placement en Immobilier - DÉFICIT FONCIER

Bulletin Trimestriel d'Information n°19
Période analysée : **2e trimestre 2024** // Période de validité : **3e trimestre 2024**

ÉDITO

Chers associés,

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

Au cours de ce trimestre, l'actif immobilier situé à TOURS – 98, boulevard Jean Royer a été réceptionné le 6 juin 2024. Ce dernier est composé de 31 logements. Vous trouverez dans ce bulletin les informations concernant cette livraison ainsi que les photos dans l'onglet « Nos réalisations » du site internet d'Urban Premium (www.urban-premium.com).

La SCPI Urban Pierre n°5 est actuellement livrée de 10 immeubles. Sur les autres immeubles constitutifs de la SCPI, en cours de rénovation, les travaux se poursuivent dans les délais d'exécution prévus par la maitrise d'ouvrage.

Concernant la situation locative de votre SCPI, ce trimestre, a été marqué par 4 libérations et 22 locations d'appartements. Au 30 juin 2024, sur les 162 lots livrés de la SCPI, 134 sont loués ou réservés étant précisé que 31 logements ont été réceptionnés le 6 juin 2024. Pour les 31 logements de l'immeuble de Tours, 6 sont d'ores et déjà loués, et 9 lots ont fait l'objet d'une réservation.

Par ailleurs, vous avez reçu dans le courant du mois de mai le rapport annuel de l'exercice 2023 de votre SCPI. Dans ce rapport figurent les chiffres clés et les faits marquants de l'année écoulée ainsi que les projets de résolutions soumises à l'Assemblée Générale de votre SCPI.

Lors de l'Assemblée Générale qui s'est tenue en seconde convocation le mercredi 29 mai 2024 à 14h30, l'intégralité des résolutions proposées a été adoptée à la majorité des associés présents, représentés et ayant voté par correspondance.

Vous retrouverez la liste des résolutions de cette Assemblée Générale au verso de ce bulletin.

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

Guillaume GRAFTIAUX,
Gérant Immobilier

CARACTÉRISTIQUES DE LA SCPI

- **Forme juridique**
  SCPI à capital fixe
- **Date d'immatriculation**
  18/04/2019
- **N° RCS**
  Paris 850 178 468
- **Date d'expiration**
  17/04/2034
- **Durée de vie**
  15 ans
- **Capital social**
  50 281 351,29 euros
- **Visa AMF n°19-06**
  du 26/04/2019
- **Société de Gestion**
  URBAN PREMIUM
- **Agrément AMF**
  GP-10000021 du 08/06/2010

ÉVOLUTION DU CAPITAL

	31/12/2022	31/12/2023	31/03/2024	30/06/2024
Nombre d'associés*	1 529	1 537	1 537	1 542
Nombre de parts	119 453	119 453	119 453	119 453
Mouvements de parts	-	-	-	-
Capitaux collectés en euros	59 681 775	59 681 775	59 681 775	59 681 775

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

MARCHÉ DES PARTS

	Exercice 2022	Exercice 2023	1er trimestre 2024	2e trimestre 2024
Émission parts nouvelles	-	-	-	-
Ordres de vente en attente*	-	-	-	270
Transactions hors marché*	-	-	-	100

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

DISTRIBUTION

L'acompte sur dividende, au titre du 1er trimestre 2024, d'un montant brut de 0,72 €/part (soit un montant net de PFL de 0,70€/part) vous a été versé en date du 3 mai 2024.

L'acompte sur dividende, au titre du 2e trimestre 2024, d'un montant brut de 0,80 €/part (soit un montant net de PFL de 0,80€/part) vous a été versé en date du 31 juillet 2024.

Cet acompte sur dividende est le produit des premiers loyers des immeubles livrés et du résultat comptable positif de votre SCPI.

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

Le prochain acompte sur dividende sera versé à la fin du mois de octobre 2024 au titre du 3e trimestre 2024.

LOYERS QUITTANCES

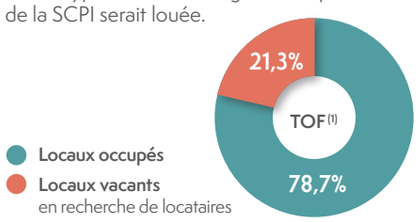
Sur la période du 1er avril au 30 juin 2024, votre SCPI URBAN PIERRE N°5 a quittancé 261 712 € de loyer.

ÉTAT DU PATRIMOINE

Au 30 juin 2024 la SCPI URBAN PIERRE N°5 est pleinement investie.

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER

Le **T**aux d'**O**ccupation **F**inancier **TOF** se détermine par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés additionnés des indemnités compensatrices de loyers, par le montant des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée.



(1) Le TOF exprimé ici porte sur les lots d'habitation, de commerce et de bureaux livrés de votre SCPI. Il intègre les immeubles livrés en 2021 et 2022 sis à Roquebrune-Cap-Martin, Nancy, Pau, Nîmes, Saint-Raphaël et de Mulhouse, Montauban, Toulon et Narbonne ainsi que l'immeuble de Tours livré les 6 juin 2024. Le patrimoine de la SCPI URBAN PIERRE N°5 compte 3 immeubles en cours de rénovation.

ÉTAT DU PATRIMOINE

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

www. urban-premium.com

24070079-URBAN_BT-2T24-UPI5.indd 1 31/07/2024 16:59

PATRIMOINE **DE LA SCPI**

Votre SCPI est livrée de 162 lots sur les 190 lots que comptent votre SCPI, soit 85,2 % de son patrimoine.

Adresse	Date	Nombre de lots	Surface (m²)	Prix d'acquisition du Foncier hors droit et hors travaux	Situation locative au 30/06/2024
Nîmes (30) 13, rue Aton	26/12/2019	10 logements 5 places de stationnement	600 m² et 76 m² de terrasses/balcons et 33 m² de surfaces < à 1,8 m de hauteur	1 050 000 €	9 logements loués 1 logement vacant
Mulhouse (68) 33, rue de l'horticulture	30/12/2019	30 logements 20 places de stationnement	1 698 m² et 263 m² de jardins et 136 m² de terrasses et 20 m² de surfaces < à 1,8 m de hauteur	1 070 000 €	28 logements loués 2 logements vacants
Nancy (54) 6, rue Jeannot	30/12/2019	8 logements	357 m² et 66 m² de jardins et 51 m² de terrasses	520 000 €	Intégralement loué
Pau (64) 10, rue Carnot[1]	30/12/2019	11 logements[1] 2 commerces[1]	665 m² (dont 132 m² de commerce) et 55 m² d'annexes commerciales et 18 m² de balcons/terrasses et 22 m² de surfaces < à 1,8 m de hauteur	360 000 €	11 logements loués[1] 1 commerce loué[1] 1 commerce vacant[1]
Roquebrune-Cap-Martin (06) 121, avenue des orchidées	07/02/2020	23 logements 35 places de stationnements	1042 m², 483 m² de balcons/terrasses et 84 m² de jardins	6 000 000 €	22 logements loués 2 logements vacants
	30/11/2021	1 logement	42 m² et 28 m² et jardin	280 000 €	
Narbonne (11) 10, rue Viollet Le Duc	28/12/2020	19 logements	1050 m², 37 m² de terrasses	1 000 000 €	12 logements loués 3 logements réservés 4 logements vacants
Saint-Raphaël (83) 263, avenue Frédéric Mistral	21/12/2020[2]	9 logements[3] 20 places de stationnements	755 m², 200 m² de terrasses	736 160 €	Intégralement loué
Montauban (82) 25, rue de la Résistance	05/01/2021	10 logements 1 commerce	709 m² (dont 211 de commerces) et 75 m² de balcons/terrasses et 12 m² de surfaces < à 1,8 m de hauteur	295 000 €	10 logements loués 1 commerce vacant
Toulon (83) 8, rue Emile Zola	05/11/2021	6 logements 1 commerce	555 m² (dont 83 de commerces) et 30 m² de balcons et 21 m² de surfaces < à 1,8 m de hauteur	1 150 000 €	6 logements loués 1 commerce vacant
Tours (37) 96-100, boulevard Royer	10/12/2021	31 logements 20 places de stationnements	1 596 m², 129 m² de surface annexes et 12 m² de surface < à 1,8 m de hauteur	2 500 000 €	6 logements loués 9 logements réservés 16 logements vacants
Pau (64) 29, boulevard Recteur Jean Sarrailh	28/02/2022	14 logements et 26 stationnements	630 m², 70 m² de balcons et terrasses et 44 m² de surfaces < à 1,8 m de hauteur	129 600 €	En cours de rénovation
Saint-Paul-de-Vence (06) 1087, chemin du Cercle	05/04/2022	5 logements[3] 15 places de stationnements	771 m², 185 m² de terrasses, 395 m² de jardins privatifs	401 596 €	En cours de rénovation
Albi (81) 7 rue Hippolyte Savary	06/10/2022	9 logements 3 stationnements	491 m², 132 m² de jardin et 4 m² de surfaces < à 1,8 m de hauteur	527 735 €	En cours de rénovation
TOTAL		**186 logements 4 commerces 144 places de stationnement**	**10 961 m²** (dont 424 m² de commerce) **et 55 m² d'annexes commerciales et 968 m² de jardins et 1 490 m² de terrasses/balcons et 168 m²** de surfaces < à 1,8 m de hauteur	**16 020 091 €**	

(1) La SCPI URBAN PIERRE N°5 détient 40% de cet immeuble sous la forme d'une indivision. Les données correspondent à la quote part détenue. L'immeuble compte en tout 27 logements (1 333,35 m²), 4 commerces (329,60 m²) dont deux sont loués. (2) 6 logements et 13 parkings ont été acquis le 09/06/2021 pour une surface habitable d'environ 511 m² et 141 m² de terrasses - (3) Droits réels immobiliers

FOCUS **LIVRAISON**



TOURS (37) – Boulevard Jean Royer

Le 6 juin 2024, la SCPI URBAN PIERRE N°5 a réceptionné son 10e immeuble situé dans le quartier Giraudeau proche du centre-ville. Les travaux de rénovation ont permis à cette ancienne maison de retraite de retrouver sa destination résidentielle d'origine. L'actif de 5 étages dispose d'un niveau de sous-sol avec parking et d'une cour en partie végétalisée. La résidence comporte désormais 31 logements (1 596 m²). Dans le cadre de la rénovation, les caractéristiques de performance énergétique ont été fortement améliorées (2 à B et 29 DPE à C).

■ **Arbitrage.** Néant

■ **Vie juridique de la SCPI.** L'Assemblée Générale de la SCPI URBAN PIERRE N°5 s'est tenue en seconde convocation le mercredi 29 mai 2024 au siège social de la SCPI, 38 rue Jean Mermoz à PARIS (75008).
Cette Assemblée avait pour objet de délibérer sur l'ordre du jour ci-dessous :
• Approbation des rapports et des comptes annuels 2023,
• Approbation des conventions réglementées,
• Quitus à la Société de Gestion,
• Renouvellement de la confiance accordée au Conseil de Surveillance,
• Approbation et répartition des résultats de l'exercice 2023,
• Approbation des valeurs comptable (423,00 €/part), de réalisation (416,26 €/part) et de reconstitution (505,34 €/part) de la Société,
• Indemnité du Conseil de Surveillance,
• Renouvellement du mandat de l'Expert immobilier de la SCPI,
• Approbation du montant maximal d'emprunt contractable par la SCPI,
• Délégation de pouvoir pour l'accomplissement des formalités légales.
Toutes les résolutions ont été adoptées à la majorité des associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance.

■ **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 cession de parts.**
Modalités de cession : la cession de parts de la SCPI est libre. Toutefois, compte tenu de la spécificité fiscale de cette SCPI, le marché secondaire devrait être quasi inexistant pendant toute la durée de vie de la Société.
Registre des transferts : toute mutation de parts sera considérée comme réalisée à la date de son inscription sur le registre des transferts.
Répartition des revenus : en cas de cession, le cessionnaire bénéficie des résultats attachés aux parts cédées à compter du premier jour du trimestre de l'inscription de la cession sur le registre de la société : les éventuels acomptes sur dividendes mis en distribution postérieurement à la date d'inscription de la cession sur le registre de la société, mais afférents à une période antérieure à l'entrée en jouissance du cessionnaire, resteront acquis au cédant. Il est rappelé de la société ne garantit pas la revente des parts.
Droit d'enregistrement : les frais de transaction sur le marché secondaire des parts sont à la charge de l'acquéreur et comprennent notamment les droits d'enregistrement de 5 %.

■ **Actualités.**
URBAN PREMIUM LANCE UNE 6E SCPI DE DÉFICIT FONCIER, URBAN PIERRE N°6
A l'instar des 5 précédentes SCPI de « déficit foncier », cette nouvelle SCPI vise l'acquisition d'immeubles « bourgeois » en cœur de ville, à usage d'habitation et de commerce en pied d'immeuble. URBAN PIERRE N°6 permet à ses associés de déduire la quote-part de leur souscription, affectée aux travaux de rénovation (environ 54% de la souscription) de leurs revenus fonciers, puis de leur revenu global dans la limite annuelle de 10 700 euros.
La SCPI URBAN PIERRE N°6 a reçu le visa n°22-04 de l'AMF en date du 17 mai 2022. Elle procédera à une augmentation de capital ouverte au public de l'ordre de 57 millions d'euros (prime d'émission incluse). La période de souscription par le public est ouverte depuis le 7 juin 2022 et se clôturera le 27 décembre 2024.
La clôture pourra intervenir par anticipation en cas de souscription intégrale avant cette date.
La SCPI Urban Pierre n°6 est un produit classé Article 8 en application des dispositions du règlement UE 2019/2088 dit Disclosure (SFDR), l'objectif des notes DPE (Diagnostic de Performance Énergétique) pour le patrimoine de la SCPI est à minima D après travaux d'entretien, de réparation et d'amélioration, avec une moyenne à C.
Le prix de souscription est fixé à 500 euros par part, incluant une prime d'émission de 75 euros. Le minimum de souscription est de 10 parts.
Il est rappelé que le traitement fiscal dépend de la situation individuelle de chaque client, et que cette situation est susceptible d'évoluer ultérieurement.
Pour toute information, nous vous invitons à consulter la documentation réglementaire sur le site internet www.urban-premium.com et à vous rapprocher de votre conseiller en gestion de patrimoine habituel.

urban Premium

URBAN PIERRE N°5
Société Civile de Placement en Immobilier à capital fixe
«Déficit Foncier » ayant reçu le visa n°19-06 de l'AMF
en date du 26/04/2019
Siège social :
38, rue Jean Mermoz - 75008 Paris

URBAN PREMIUM
Société de gestion de portefeuille agréée par l'AMF
le 8 juin 2010 sous le n°GP-10000021
38, rue Jean Mermoz - 75008 Paris
01 82 28 99 99 - infos@urban-premium.com
www.urban-premium.com