Urban Premium
L'immobilier en cœur de ville

SCPI URBAN PRESTIGIMMO n°5



Rapport annuel
Exercice 2024

SCPI MALRAUX
Société Civile de Placement Immobilier à capital fixe ayant reçu le visa n°21-08 de l'AMF en date du 04/06/2021

URBAN PREMIUM
Siège social : 38, rue Jean Mermoz - 75008 PARIS • Tél. : 01 82 28 99 99 • Mail : infos@urban-premium.com
Agréée par l'AMF sous le n°GP-10000021 en date du 08/06/2010 • RCS Paris : 521 473 017



La Société de Gestion

URBAN PREMIUM

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

Société par actions simplifiée au capital de 1500 000 €

Siège social : 38 rue Jean Mermoz – 75008 PARIS
RCS Paris B 521473 017

La SCPI

URBAN PRESTIGIMMO N°5 est une Société Civile de Placement Immobilier à capital fixe relevant du régime fiscal « MALRAUX ».

Politique d'investissement
La SCPI a pour objectif de constituer un patrimoine immobilier locatif composé d'immeubles de caractère au cœur des secteurs sauvegardés ainsi que dans les quartiers anciens des villes de France. Le patrimoine immobilier est destiné à un usage de résidence principale non meublé d'un locataire pour une durée de 9 ans.

Visa AMF : SCPI n° 21-08 en date du 04/06/2021.

Date de création : 31/05/2021

Date d'expiration : 20/05/2036 soit une durée de 15 ans

Numéro RCS : Paris 899 895 213

Siège social : 38 rue Jean Mermoz – 75008 PARIS

Conseil de Surveillance

Président
M. Renaud GABAUDE

Membres
M. Thierry du PLESSIS d'ARGENTRE
Mme. Catherine DERVAUX
Mme. Isabault ROCHE
M. Christian DIACONU
M. Dan DIACONU
M. Sébastien PEDOUSSAUT

Les Commissaires aux Comptes de la SCPI

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

Expert immobilier de la SCPI

VIF Expertise
9bis rue Delerue – 92120 MONTROUGE

Dépositaire

CACEIS Bank
89-91 rue Gabriel Péri – 92120 MONTROUGE

Informations

URBAN PREMIUM
Tél. : 01.82.28.99.99
www.urban-premium.com
Contact : infos@urban-premium.com

SOMMAIRE

La SCPI URBAN PRESTIGIMMO N°5 en bref 4

1. Rapport de la Société de Gestion 4

2. Rapport spécial de la Société de Gestion à l'assemblée générale mixte 8

3. Rapport du Conseil de Surveillance 8

4. Rapports du Commissaire aux Comptes 8

5. Comptes de l'exercice 2024 10

6. Ordre du jour et projets de résolutions 15

LA SCPI URBAN PRESTIGIMMO N°5 EN BREF

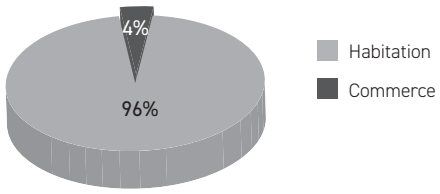
Situation au 31/12/2024

Date de création	31/05/2021
Régime	Malraux
Nombre de parts	56318
Nombre d'associés	667
Capital	23 653 560 €
Valeur de réalisation*	22 944 859 € (407,42 € par part)
Valeur de reconstitution*	27 359 101 € (485,80 € par part)
Actifs immobiliers	5
Surface du patrimoine	4 076 m² (dont 327 m² de commerces et 25 m² de local professionnel) + 81 m² de jardins et balcons
Nombre de logements	62
Nombre de commerces	3
Nombre de locataires effectifs	22
Nombre de locataires cibles	65
Taux d'occupation financier moyen	0%
Résultat par part	-1,28 €
Dividende brut par part	-
Dividende net par part	-
Report à nouveau par part (après affectation du résultat 2024)	-4,56 €

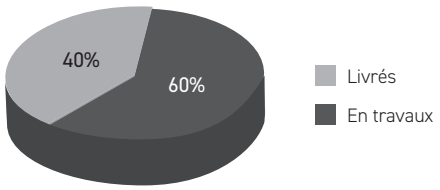
**Voir glossaire en fin de rapport*

Composition du patrimoine immobilier

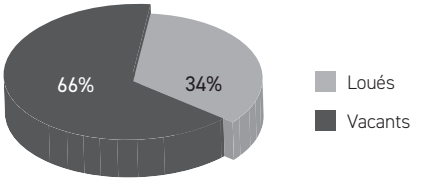
• Affectation de la collecte par typologie d'actifs



• Actifs en cours de rénovation ou livrés (en % des valeurs vénales 2024)



• Taux d'occupation financier moyen sur l'exercice 2024



	31 décembre 2023		31 décembre 2024	
	En euros	**Par part**	**En euros**	**Par part**
Compte de résultat				
Produits	1 159 375	25,50	1 047 197	18,59
dont loyers	-	-	26 282	0,47
Charges	1 221 175	26,86	1 119 038	19,87
Résultat	-61 799	-1,36	-71 841	-1,28
Bénéfice distribuable	-	-	-	-
Dividende ordinaire	-	-	-	-
Dividende exceptionnel	-	-	-	-
Capital et autres éléments du bilan				
Capital social	19 096 560	420,00	23 653 560	420,00
Capital social en cours de souscription	-	-	-	-
Total des capitaux propres	19 013 458	418,17	23 409 309	415,66
Immobilisations locatives	11 630 869	255,80	16 700 854	296,55
Dettes bancaires	-	-	773 704	13,74
Nombre de parts	**45 468**	-	**56 318**	-
Nombre d'associés	**549**	-	**667**	-
Capitalisation	**22 688 750**	-	**28 113 750**	-
Prix de souscription	-	**500,00**	-	**500,00**
Patrimoine				
Valeur vénale / expertise hors droits	11 037 587	242,76	16 236 404	288,30
Valeur comptable	19 013 458	418,17	23 409 309	415,66
Valeur de réalisation	18 420 176	405,12	22 944 859	407,42
Valeur de reconstitution	21 811 206	479,70	27 359 101	485,80
Surface du patrimoine (m²)	2 954	-	4 157	-
Taux d'occupation financier moyen (%)	N/A	-	N/A	-
Distribution				
Dividende ordinaire	-	-	-	-
Dividende exceptionnel	-	-	-	-

Valeur vénale par zones géographiques : Immobilisations corporelles et incorporelles

Zone	Valeur Vénale Hors Droits en %	Valeur Vénale en l'état Hors Droits (en €)
Ile-De-France	-	-
PARIS	-	-
PROVINCE	100%	15 142 571,15 €
ETRANGER	-	-
Total	**100%**	**15 142 571,15 €**

Immobilisations corporelles

Affectation Principale	Valeur Vénale Hors Droits en %	Valeur Vénale en l'état Hors Droits (en €)
HABITATION	95,96%	14 531 370,56 €
BUREAUX	-	-
COMMERCES	4,04%	611 200,60 €
ENTREPOTS	-	-
Total	100,00%	15 142 571,16 €

1. RAPPORT DE LA SOCIETE DE GESTION

BILAN DU MARCHE IMMOBILIER 2024 ET PERSPECTIVES 2025

Dans un environnement en mutation, l'année 2024 marque un tournant pour le marché immobilier français. Dans un contexte économique encore incertain, la croissance annuelle de +1,1 %[1] témoigne néanmoins d'une forme de résilience de l'économie française. Si les conditions de financement restent tendues, les premiers signaux de stabilisation apparaissent, laissant entrevoir une reprise progressive de l'économie.

L'année a été marquée par un net ralentissement des volumes, avec 775 000 ventes dans l'ancien, soit une baisse de 11 % par rapport à 2023. Le recul des prix, amorcé depuis fin 2022, s'est poursuivi selon la FNAIM à un rythme mesuré (-3,9 % en moyenne, avec -5,2 % en Île-de-France), reflétant une forme d'atterrissage du marché.[2]

Le marché du neuf, quant à lui, a connu un recul marqué avec seulement 330 400 logements autorisés à la construction (-12,3 % sur un an), aggravant

la pénurie structurelle de logements dans les zones tendues[3]. Cette raréfaction de l'offre, renforcée par l'exclusion progressive des actifs qualifiés de passoires thermiques, alimente une forte tension sur le marché locatif, où les loyers poursuivent leur hausse. L'indexation des loyers reste toutefois plafonnée à un taux de 3,5%.
Les perspectives s'éclaircissent progressivement, portées par l'évolution favorable des conditions de financement dans l'immobilier résidentiel. Le taux moyen des crédits immobiliers a amorcé une décrue, atteignant 3,37 % en novembre 2024, soit près de 80 points de base de moins qu'un an auparavant. Couplée à la baisse des prix, cette évolution redonne progressivement de l'élan à la demande, notamment de la part des ménages primo-accédants ou investisseurs particuliers.
La FNAIM qualifie d'ailleurs 2024 d'année charnière, où le marché amorce une phase de stabilisation. Ce retour à l'équilibre se construira dans la durée, mais il confirme que le cycle actuel pourrait offrir des opportunités à moyen terme pour ceux qui adoptent une vision patrimoniale et de long terme.

(1) INSEE - Première estimation - quatrième trimestre 2024.
(2) NOTAIRE DE France - Note de conjoncture immobilière – février 2025.
(3) Ministère aménagement du territoire transition écologique - Construction de logements : résultats à fin décembre 2024.

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

Augmentation de capital

L'augmentation de capital de la SCPI URBAN PRESTIGIMMO N°5, lancée le 31 mai 2021, a été souscrite auprès du public pour un montant de près de 27 millions de collecte. Au 31 décembre 2024, la capitalisation de la SCPI URBAN PRESTIGIMMO N°5 s'élève à 28 113 750 €.

LES PERSPECTIVES 2025 DE LA SCPI URBAN PRESTIGIMMO N°5

Lors de l'année 2024, votre SCPI a procédé à l'acquisition d'un immeuble à Nancy situé 15 rue Grandville ainsi que 5 appartements au sein d'un ensemble immobilier situé à Metz 35-37-39 rue Mazelle. L'actualité 2024 a également été marquée par la première livraison de votre SCPI situé 17-25, boulevard Pasteur Angoulême (16).
Durant le 1er trimestre 2025, a eu lieu la livraison de deux immeubles complémentaires : le 23, rue Paul Bert à Auxerre (89) et le 6, rue du Roi René à Avignon (84).
Courant d'année 2025 devraient être livrés les deux immeubles suivants : 35-37-39, rue Mazelle Metz (57) et 15, rue Grandville Nancy (54).
Durant l'exercice 2025, la Société de Gestion procèdera à la sélection d'actifs immobiliers supplémentaires afin de compléter le patrimoine de la SCPI.

LE REGIME DE LA SCPI

Il est rappelé que la SCPI URBAN PRESTIGIMMO N°5 est une SCPI Malraux. Le dispositif « Malraux » n'entre plus, depuis le 1er janvier 2013 et sous certaines conditions, dans le mécanisme dit de plafonnement des niches fiscales.
Le souscripteur bénéficie d'une réduction d'impôt cible de 30% du montant des dépenses de travaux, dans la limite pluriannuelle et globale de 400 000 € appréciés, par foyer fiscal, sur une période consécutive de 4 ans, pour les immeubles situés en Site Patrimonial Remarquable doté d'un Plans de Sauvegarde et de mise en valeur.
En contrepartie et quel que soit la date de souscription, le souscripteur s'est engagé à conserver ses parts pendant une période de 9 ans à compter de la première mise en location du dernier bien acquis par la SCPI.
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 « Malraux » ne peut être appréciée qu'à la fin des opérations de liquidation et non sur les seules économies d'impôt générées 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.
Depuis le 1er janvier 2018, l'impôt sur la fortune immobilière (IFI) abroge et remplace l'impôt de solidarité sur la fortune (ISF). Les parts de SCPI URBAN PRESTIGIMMO N°5 constituent un actif taxable au sens de l'IFI dans la mesure où l'article 965, 1° du CGI précise que l'IFI est exigible sur l'ensemble des biens et droits immobiliers appartenant, au 1er janvier de l'année d'imposition, au redevable et aux membres de son foyer
Fiscal.

CAPITAL

	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2024
Nombre d'associés[1]	266	443	549	667
Nombre de parts	15 997	33 542	45 468	56 318
Nouvelles parts souscrites	15 997	17 545	11 926	10 850
Montant des Capitaux souscrits au cours de l'année	7 953 250	8 772 500	5 963 000	5 425 000
Prix souscription d'une part en euros	475	475	475	500
Capital social en euros	6 718 740	14 087 640	19 096 560	23 653 560
Prime d'émission en euros	1 234 510	2 638 110	3 592 190	4 460 190
Capitaux collectés (nominal + prime d'émission) en euros	7 953 250	16 725 750	22 688 750	28 113 750
Rémunération HT de la SGP au cours de l'année	901 239	1 038 079	705 622	641 958

(1) Variation du nombre d'associés à la suite de l'enregistrement de successions.

Évolution de la rentabilité de la part sur 5 ans

	2021	2022	2023	2024
Dividendes bruts versés (a)	-	-	-	-
Prix de souscription/exécution (b)	500	500	500	500
Rentabilité (=a/b)	-	-	-	-
RAN cumulé	-5,07	-3,68	-4,07	-4,56

MARCHE SECONDAIRE DES PARTS

Au 31 décembre 2024, 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 gérance sur les cessions (en € HT)
		au 1er Janv.	Au 31 Déc.			
2021	-	-	-	N/S	-	-
2022	-	-	-	N/S	-	-
2023	-	-	-	N/S	-	-
2024	-	-	-	N/S	-	-

** Hors décès et succession.*

LEVIER

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

LES INVESTISSEMENTS 2024

Au cours de l'exercice 2024, la SCPI URBAN PRESTIGIMMO N°5 a procédé à l'acquisition de 2 nouveaux actifs immobiliers. Ces actifs vont faire l'objet de travaux de rénovation sur la période 2024 – 2025, afin d'être mis en location progressivement.

METZ – 35-37-39 rue Mazelle

L'acquisition a été réalisée en deux phases le 27 février 2024 et le 30 décembre 2024. Situé en centre-ville de Metz l'actif bénéficie d'une bonne accessibilité. L'environnement immédiat dispose de toutes les commodités : écoles, commerces. L'acquisition porte sur 5 appartements et 5 places de parking. Les lots disposeront à la livraison d'une étiquette DPE classée en note C.
L'acquisition a été réalisée dans le cadre de la loi VIR (Vente d'Immeuble à Rénover) auprès de la société France Pierre Patrimoine dont le siège est situé au 137, rue Achard à Bordeaux (33300). La Société France Pierre Patrimoine est filiale de la société Financière Bacalan. Elle-même actionnaire unique d'URBAN PREMIUM.
- Démarrage des travaux : 4e trimestre 2023
- Livraison prévisionnelle : 4e trimestre 2025

NANCY – 15 rue Grandville

L'acquisition, réalisée le 27 février 2024 porte sur un immeuble entier élevé en R+3 sur RDC est situé en Site Patrimonial Remarquable à 15 minutes de l'hôtel de ville sur une rue calme et proche de toutes commodités. L'actif immobilier est un très bel immeuble composé de décors somptueux : rosaces, corniches, moulures, cages d'escalier patrimoniale, mosaïques. Le projet consiste en la réhabilitation de 9 logements pour une surface totale de 490 m².
Dans le cadre des travaux à réaliser sur l'immeuble acquis, des appels auprès d'entreprises de travaux sont réalisés. Le choix du ou des prestataires travaux s'appuie sur plusieurs critères, notamment l'expérience des entreprises pour la réalisation de projets similaires, la qualité de l'exécution et de réalisation des travaux et le prix des travaux.

Un appel d'offre a donc été effectué le 17 janvier 2024 par l'Assistant Maîtrise d'Ouvrage :
• 3 entreprises générales ont été consultées pour les travaux tous corps d'états,
• 1 entreprises ont été consultées pour les travaux d'équipements cuisines & bains
Entreprise sélectionnée pour la réalisation des travaux tous corps d'état :
Société Compagnie Immobilière de Restauration (CIR) – 137, rue Achard 33000 Bordeaux
Montant du marché : 1 490 557 € TTC
Société Entreprise Moderne de Peinture du Xaintois (E.M.P.X) – 14, rue Blaise Pascal 54320 MAXEVILLE
Montant du marché : 182 267 € TTC
Entreprise sélectionnée pour la réalisation des travaux Cuisines & Bains :
Société ORMABE – Av. Letxunborro nº 102 - 1º Oficina 3 – 20305 - Irun (Gipuzkoa)
Montant du marché : 50 978.63 € TTC
Démarrage des travaux : 3ème trimestre 2024
Livraison prévisionnelle : 3ème trimestre 2026
Les entreprises générales sélectionnées pourront faire appel à des entreprises partenaires qu'elles rémunèrent et qu'elles coordonnent directement. Le montant des marchés travaux comprend notamment cette rémunération et le coût des matériaux
La société Compagnie Immobilière de Restauration (CIR) est filiale de la société Financière Bacalan, qui est l'actionnaire unique de la société Urban Premium.

LES ARBITRAGES 2024

En 2024, la SCPI URBAN PRESTIGIMMO N°5 n'a réalisé aucun arbitrage.

LA DISTRIBUTION

Les dates de livraisons des travaux réalisés sur les immeubles situés à Auxerre et à Angoulême, ont été décalées, en raison notamment des intempéries. L'immeuble d'Angoulême a bien pu être livré le 21 novembre 2024. La réception des travaux de l'immeuble d'Auxerre, 23 rue Paul Bert, est quant à elle intervenue le 27 février 2025.
Compte tenu de ces deux livraisons retardées, La SCPI URBAN PRESTIGIMMO N°5 ne commencera ainsi à percevoir des loyers qu'à partir du premier semestre 2025, après la mise en location des immeubles. Le premier acompte sur dividende, initialement prévu pour le 2nd semestre 2024, sera versé au 2e trimestre 2025.

LA SITUATION LOCATIVE AU 31/12/2024

	Date de livraison	Nombre de lots	Nombre de lots loués
ANGOULÊME (16) - 17-25, boulevard Pasteur	2024	26	22
AUXERRE (89) - 23, rue Paul Bert	2024	15	-
AVIGNON (84) - 6, rue du Roi René	2025	10	-
METZ (57) - 35-37-39, rue Mazelle	2025	5	-
NANCY (54) - 15, rue Grandville	2025	9	-
TOTAL	-	65	22

ASSEMBLEE GENERALE

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

PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2024

Au 31 décembre 2024, la SCPI URBAN PRESTIGIMMO N°5 est en cours de constitution de son patrimoine.

EVOLUTION PAR PART DU RESULTAT DES CINQ DERNIERS EXERCICES

En euros par part ayant jouissance sur les 12 mois de l'exercice	EXERCICE 2021		EXERCICE 2022		EXERCICE 2023		EXERCICE 2024	
	En € H.T.	En % du total des revenus	En € H.T.	En % du total des revenus	En € H.T.	En % du total des revenus	En € H.T.	En % du total des revenus
REVENUS								
Recettes locatives brutes et produits divers	-	-	-	-	-	-	0,47	-
Produits financiers avant prélèvement libératoire	-	-	-	-	0,15	-	1,04	-
TOTAL DES REVENUS	-	-	-	-	0,15	100,0%	1,51	100,0%
CHARGES								
Commissions	-	-	-	-	0,02	-	0,15	-
Autres frais de gestion	-5,07	-	-1,10		-1,22	-	-1,23	-
Charges locatives non récupérées	-	-	-0,17		-0,28	-	-0,90	-
Sous total CHARGES EXTERNES	-5,07	-	-1,26	-	-1,48	-962,8%	-1,98	-131,3%
Charges financières	-	-	-	-	-	-	-	-
Amortissement net	-	-	-	-	-	-	-	-
* patrimoine	-	-	-	-	-	-	-	-
* autres	-	-	-	-	-	-	-	-
Provisions nettes	-	-	-	-	-	-	-	-
Sous total CHARGES INTERNES	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL DES CHARGES	-5,07	-	-1,26	-	-1,51	-982,8%	-2,30	-152,9%
RESULTAT COURANT	-5,07	-	-1,26	-	-1,36	-882,8%	-0,80	-52,9%
RESULTAT EXCEPTIONNEL	-	-	-	-	-		-	
Charges exceptionnelles	-	-	-	-	-	-	-	-
Produits exceptionnels	-	-	-	-	-	-	-	-
Sous total RESULTAT EXCEPTIONNEL	-	-	-	-	-	-	-	-
RESULTAT	-5,07	-	-1,26	-	-1,36	-882,8%	-0,80	-52,9%
dont :	-	-	-	-	-	-	-	-
- Revenus distribués avant prélèvement libératoires et prélèvements sociaux	-	-	-	-	-	-	-	-
- Revenus distribués après prélèvements libératoires et prélèvements sociaux	-	-	-	-	-	-	-	-
REPORT A NOUVEAU ANNUEL	-5,07	-	-1,26	-	-1,36	-882,8%	-1,28	-84,7%
REPORT A NOUVEAU DEBITEUR COMPENSE PAR REDUCTION CAPITAL	-	-	-	-	-	-	-	-
REPORT A NOUVEAU CUMULE*	-5,07	-	-3,68	-	-4,07	-2646,1%	-4,56	-303,0%

(*) Depuis l'origine de la société

POURCENTAGE DES CHARGES PAR RAPPORT AUX RECETTES LOCATIVES

Année	Recettes brutes[1]	Charges[2] (dont commissions de la société de gestion)		Pourcentage
2024	84 833 €	148 038 €	8 637 €	54,15%

(1) Les recettes brutes sont constituées de produits financiers
(2) Total des charges courantes de l'exercice - charges récupérables - reprise des provisions

EVOLUTION DU DIVIDENDE PAR PART

En € par part	2021	2022	2023	2024
Report à nouveau avant affectation du résultat de l'exercice	-	-2,42	-2,71	-3,29
Acomptes sur dividendes versés au titre de l'année avant PF	-	-	-	-
Résultat de l'exercice	-5,07	-1,26	-1,36	-1,28
Report à nouveau après affectation du résultat de l'exercice*	-5,07	-3,68	-4,07	-4,57

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

DIVERSES MENTIONS OBLIGATOIRES

Tableau d'emploi des fonds	Total au 01/01/2024	Durant l'année 2024	Total au 31/12/2024
Fonds collectés	22 688 750	5 425 000	28 113 750
+ Cessions d'immeubles	-	-	-
+ Plus / moins-values sur cession d'immeuble	-	-	-
+ Emprunts	-	-	-
- Prélèvements sur primes d'émission	-3 490 062,93	-957 308,33	-4 447 371,26
- Achat d'immeubles (brut)	-3 988 114	-1 480 442	-5 468 556
- Travaux de restauration	-7 642 754,81	-3 589 543,08	-11 232 297,89
= Sommes restant à investir	**7 567 818,26**	**-602 293,41**	**6 965 524,85**

VALEURS REPRESENTATIVES DU PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2024

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 2024.
- **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	31/12/2023	31/12/2024	Var. 2023/2024
Valeur comptable / part	418,17	415,66	-1%
Valeur de réalisation / part	405,12	407,42	1%
Valeur de reconstitution / part	479,70	485,80	1%

	31/12/2023			31/12/2024		
en Euros	Valeur comptable	Valeur de réalisation sur la base des expertises	Valeur de reconstitution sur la base des expertises	Valeur comptable	Valeur de réalisation sur la base des expertises	Valeur de reconstitution sur la base des expertises
Valeur des immeubles	11 630 869	11 037 587	11 037 587	16 700 854	16 236 404	16 236 404
Montant des droits et frais d'acquisitions	-	-	773 685	-	-	1 131 150
- Amortissements	-	-	-	-	-	-
- Provision pour gros entretien	-	-	-	-	-	-
SOUS TOTAL	11 630 869	11 037 587	11 811 272	16 700 854	16 236 404	17 367 554
Autres Immobilisations	-	-	-	-	-	-
Agencements	-	-	-	-	-	-
- Amortissements	-	-	-	-	-	-
SOUS TOTAL	-	-	-	-	-	-
Immobilisations en cours sur promesses de vente	-	-	-	-	-	-
Immobilisations financières	-	-	-	-	-	-
Liquidités nettes à investir	7 382 590	7 382 590	7 382 590	6 708 455	6 708 455	6 708 455
SOUS TOTAL	7 382 590	7 382 590	7 382 590	6 708 455	6 708 455	6 708 455
Commission de souscription	-	-	2 617 345	-	-	3 283 092
- Amortissements	-	-	-	-	-	-
SOUS TOTAL	-	-	2 617 345	-	-	3 283 092
VALEUR ESTIMEE DE LA SOCIETE	19 013 458	18 420 176	21 811 206	23 409 309	22 944 859	27 359 101
Nombre de parts sociales au 31/12/2024	45 468	45 468	45 468	56 318	56 318	56 318

FISCALITE 2024 POUR UNE PART DE PLEINE JOUISSANCE

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

Revenus fonciers bruts	24 149,60 €
- Frais et charges déductibles	-83 816,78 €
= Revenus fonciers nets	-59 667,18 €
Produits financiers	58 551,00 €
Rappel Dividende	-

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

Revenu imposable : -1,28 €

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 règlementation 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 618 014 € pour l'exercice 2024 pour un effectif moyen de 18 personnes. Ce montant est composé de rémunérations fixes à hauteur de 94,5 % et de rémunérations variables à hauteur de 5,5 %. Le montant des rémunérations versées aux personnes qualifiées de preneur de risque au sens de la directive AIFM s'élève en 2024 à 346 000 €.

SFDR (Sustainable Finance Disclosure Regulation) :
Les investissements sous-jacents à ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.

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

Mesdames, Messieurs, Cher(e)s Associé(e)s,
Nous vous avons réunis en assemblée générale mixte afin de soumettre à votre approbation la modification des Statuts de votre SCPI sur le point suivant :
Modifications statutaires des modalités relatives aux convocations et règles de tenue des assemblées générales
Une ordonnance du 12 mars 2025 relative aux organismes de placement collectif vient moderniser et simplifier le droit des fonds d'investissement.
Votre SCPI étant éligible à ce dispositif, URBAN PREMIUM a, en sa qualité de Société de Gestion, proposé de modifier les Statuts en vue de simplifier les règles encadrant la vie sociale.
Aussi, il vous est proposé la possibilité de supprimer la notion de quorum pour la tenue des assemblées générales. Cette modification permettra de simplifier l'organisation des assemblées générales et diminuer leur coût en évitant les secondes convocations d'assemblées générales en cas de quorum non atteint

3. RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Mesdames, Messieurs,
Dans le cadre de sa mission d'assistance et de contrôle définie par l'article L.214-99 du Code monétaire et financier, votre Conseil de Surveillance a l'honneur de vous présenter son rapport pour l'exercice social clos le 31 décembre 2024.
Le Conseil de Surveillance s'est réuni le 4 mars 2025 pour examiner la situation de la SCPI URBAN PRESTIGIMMO N°5, sa gestion ainsi que les comptes de l'exercice 2024.
Le rapport détaillé présenté aujourd'hui par la Société de Gestion vous donne tous les renseignements utiles sur le marché des parts, sur le patrimoine, sur la situation locative et la gestion des immeubles, ainsi que les comptes 2024 et les perspectives 2025.
Les comptes individuels de la SCPI URBAN PRESTIGIMMO N°5 qui vous sont présentés ont fait l'objet d'un examen attentif du Conseil de Surveillance qui donne un avis favorable.
L'augmentation de capital de la SCPI URBAN PRESTIGIMMO N°5 s'est clôturée le 31 décembre 2024. Au cours de l'exercice 2024, cette augmentation de capital a été souscrite auprès du public pour près de 5,5 millions d'euros. Au 31 décembre 2024, la capitalisation de la SCPI URBAN PRESTIGIMMO N°5 s'élève désormais à 28 113 750 euros (prime d'émission incluse).
Le résultat de l'exercice 2024 s'élève à -72 841,00 € soit -1,28 € par part, et le report à nouveau des exercices antérieurs était de -123429,31 € soit -2,71 € par part, au début de l'exercice 2024. La Société de Gestion propose à l'Assemblée Générale d'affecter le solde du résultat de l'exercice 2024 non distribué, au compte de report à nouveau qui sera ainsi porté à -257069,74 € soit -4,56 € par part.
Il est envisagé une opération de réduction de capital de la SCPI URBAN PRESTIGIMMO N°5, visant à apurer le report à nouveau négatif et permettre ainsi la distribution des premiers acomptes sur dividendes.
Au terme de cet exercice, le Conseil de Surveillance propose de ne pas solliciter d'indemnité pour ses travaux.
Outre les résolutions relatives aux comptes de l'exercice 2024, nous invitons les associés réunis en Assemblée Générale à voter favorablement l'ensemble des résolutions soumises à leurs suffrages.
Le Conseil de Surveillance appelle également les associés de la SCPI à participer aux opérations électorales de renouvellement dudit Conseil. La majorité de membres du conseil se représente et au regard de leur implication nous vous invitons à leur renouveler votre confiance.
Pour conclure, nous tenons à remercier les représentants de la Société de Gestion, l'expert-comptable et le Commissaire aux Comptes qui ont facilité l'accomplissement de notre mission.

Le 4 mars 2025
Pour le Conseil de Surveillance :
M. Renaud GABAUDE
Président du Conseil de Surveillance

IMPORTANT :
Nous vous invitons à assister à cette Assemblée Générale, dans le cas d'une impossibilité, nous vous remercions, soit de voter en donnant pouvoir à un associé présent ou au Président de l'Assemblée Générale, soit de voter par correspondance.
Par ailleurs, nous vous rappelons que l'article 422-201 du Règlement Général de l'AMF dispose que pour l'élection des membres du Conseil de Surveillance, seuls sont pris en compte les suffrages exprimés par les associés présents et les votes par correspondance. Il en résulte qu'aucun pouvoir ne peut être reçu pour cette résolution et nous vous invitons à choisir vous-même les membres du Conseil que vous souhai¬tez élire dans l'encart spécifique du bulletin de vote.

4. RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

URBAN PRESTIGIMMO N°5 - S.C.P.I.

Siège social : 38 rue Jean Mermoz – 75008 Paris

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2024
À l'assemblée générale de la société URBAN PRESTIGIMMO N°5,

OPINION

En exécution de la mission qui nous a été confiée par l'assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société URBAN PRESTIGIMMO N°5 relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2024, tels qu'ils sont joints au présent rapport.
Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

FONDEMENT DE L'OPINION

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.
Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie «Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels» du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1er janvier 2024 à la date d'émission de notre rapport.

JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.
Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.
Comme précisé dans la note A de l'annexe, les placements immobiliers, présentés dans la colonne « valeur estimée » de l'état du patrimoine, sont évalués à leurs valeurs actuelles. Ces dernières sont arrêtées par la société de gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement par la société civile de placement immobilier. Nos travaux ont consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des approches retenues pour déterminer ces valeurs actuelles.

VÉRIFICATIONS SPÉCIFIQUES

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.
Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion de la société de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés à l'exception du point ci-dessous.

En application de la loi, nous vous signalons que les informations relatives aux délais de paiement prévues à l'article D.441-6 du code de commerce, ne sont pas mentionnées dans le rapport de gestion. En conséquence, nous ne pouvons attester de leur sincérité et de leur concordance avec les comptes annuels.

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.821-55 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 22 mai 2025
KPMG S.A.
Pascal Lagand
Associé

URBAN PRESTIGIMMO N°5 - S.C.P.I.

Siège social : 38, rue Jean Mermoz - 75008 Paris

RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024.

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

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société et en l'application de l'article L214-106 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 de vous communiquer, le cas échéant, certaines 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

Conventions intervenues au cours de l'exercice écoulé

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

Conventions approuvées au cours d'exercices antérieurs dont l'exécution s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé

Conformément aux dispositions statutaires de votre société, nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

AVEC LA SOCIETE DE GESTION URBAN PREMIUM

Conformément aux dispositions du Titre III des statuts, votre société verse à la société URBAN PREMIUM, au titre de sa fonction d'administration, quatre types de rémunérations :

- Des commissions de souscription correspondant aux :
  - Frais de collecte des capitaux ;
  - Frais de recherche d'investissements.
- Des commissions de gestion au titre des frais administratifs et honoraires de gestion ;
- Une commission 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 2024, votre société a comptabilisé en charges :

- Au titre des commissions de souscription la somme de 641 958,34 € ;
- Au titre des commissions de gestion la somme de 9 936,14 € TVA non récupérée comprise ;
- 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 52 292,78 €.

Paris La Défense, le 22 mai 2025
KPMG S.A.
Pascal Lagand
Associé

5. COMPTES DE L'EXERCICE 2024

ETAT DU PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2024

	31/12/2023		31/12/2024	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	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	3 988 114,00	11 037 587,00	5 791 655,00	15 142 571,16
Agencements et installations	-	-	-	-
Immobilisations en cours	7 642 754,81	-	10 909 198,89	-
sous-total 1	11 630 868,81	11 037 587,00	16 700 853,89	15 142 571,16
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	11 630 868,81	11 037 587,00	16 700 853,89	15 142 571,16
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	-	-	-	-
Autres actifs et passifs 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	-	-	7 187,93	7 187,93
Provisions pour dépréciation des créances	-	-	-	-
Autres créances	551 151,57	551 151,57	1 012 207,44	1 012 207,44
Avances et acomptes versés	-	-	-	-
Fournisseurs débiteurs	-	-	499,79	499,79
Produits à recevoir	-	-	488 905,00	488 905,00
Associés opération sur capital	539 000	539 000,00	500 750,00	500 750,00
Débiteurs divers	12 151,57	12 151,57	22 052,65	22 052,65
Dépréciation des débiteurs divers	-	-	-	-
sous-total 2	551 151,57	551 151,57	1 019 395,37	1 019 395,37
Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement	-	-	-	-
Fonds de remboursement	-	-	-	-
Autres disponibilités	7 400 758,24	7 400 758,24	6 901 177,48	6 901 177,48
sous-total 3	7 400 758,24	7 400 758,24	6 901 177,48	6 901 177,48
TOTAL III - Actifs d'exploitation	7 951 909,81	7 951 909,81	7 920 572,85	7 920 572,85
Provisions générales pour risques et charges				
Dettes				
Dettes financières	-	-	-783 533,74	-783 533,74
Dettes d'exploitation	-547 665,32	-547 665,32	-416 401,61	-416 401,61
Dettes diverses	-21 654,97	-21 654,97	-12 182,39	-12 182,39
Fournisseurs d'immobilisation	-21 278,75	-21 278,75	-	-
Dettes Fiscales	-	-	-	-
Locataires créditeurs	-	-	-	-
Associés, dividendes à payer	-	-	-	-
Créditeurs divers	-376,22	-376,22	-12 182,39	-12 182,39
sous-total 4	-569 320,29	-569 320,29	-1 212 117,74	-1 212 117,74
TOTAL IV - Passifs d'exploitation	-569 320,29	-569 320,29	-1 212 117,74	-1 212 117,74
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	19 013 458,33	-	23 409 309,00	-
VALEUR ESTIMEE DU PATRIMOINE	-	18 420 176,52	-	21 851 026,27

TABLEAU D'ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU 31 DECEMBRE 2024

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES (en euros)	Situation d'ouverture au 01/01/2024	Affectation du résultat 2023	Autres mouvements	Situation de clôture au 31/12/2024
Capital				
Capital souscrit	19 096 560,00	-	4 557 000,00	23 653 560,00
Capital en cours de souscription	-	-	-	-
Acomptes de liquidation et droit de partage	-	-	-	-
Réserves indisponibles	-	-	-	-
sous-total 1	19 096 560,00	-	4 557 000,00	23 653 560,00
Primes d'émission				
Primes d'émission ou de fusion	3 592 190,00	-	868 000,00	4 460 190,00
Primes d'émission en cours de souscription	-	-	-	-
Prélèvement sur prime d'émission ou de fusion	-3 490 062,93	-	-957 308,33	-4 447 371,26
Remboursement P/E sur cession	-	-	-	-
sous-total 2	102 127,07	-	-89 308,33	**12 818,74**
Écarts de réévaluation				
Ecart de réévaluation	-	-	-	-
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actifs	-	-	-	-
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable	-	-	-	-
Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles et distribuées	-	-	-	-
Réserves	-	-	-	-
Report à nouveau	-123 429,31	-61 799,43	-	-185 228,74
sous-total 3	-123 429,31	-61 799,43	-	-185 228,74
Résultat de l'exercice				
Résultat de l'exercice 2024	-	-	-71 841,00	-71 841,00
Acomptes sur distribution 2024	-	-	-	-
Résultat de l'exercice 2023	-61 799,43	61 799,43	-	-
Acomptes sur distribution 2023	-	-	-	-
sous-total 4	-61 799,43	61 799,43	-71 841,00	-71 841,00
TOTAL GENERAL	19 013 458,33	-	4 395 850,67	23 409 309,00

ENGAGEMENTS HORS BILAN AU 31/12/2024

	31/12/2023	31/12/2024
ENGAGEMENTS REÇUS	-	**675 301**
Cautions bancaires locataires	-	-
EMPRUNTS RESTANT À PERCEVOIR	-	-
ANGOULÊME (16) - 17-25, boulevard Pasteur	-	154 901
AUXERRE (89) - 23, rue Paul Bert	-	103 000
AVIGNON (84) - 6, rue du Roi René	-	417 400
ENGAGEMENTS DONNÉS	**2 062 413**	**1 873 596**
RESTANT À PAYER SUR IMMOBILISATIONS EN COURS		
ANGOULÊME (16) - 17-25, boulevard Pasteur	175 240	157 071
AUXERRE (89) - 23, rue Paul Bert	997 473	267 289
AVIGNON (84) - 6, rue du Roi René	889 700	107 103
METZ (57) - 35-37-39, rue Mazelle	-	66 174
NANCY (54) - 15, rue Grandville	-	1 275 958
DETTES GARANTIES PAR DES SÛRETÉS RÉELLES[1]	-	**1 738 806**
Hypothèque conventionnelle sur emprunt Avignon	-	500 880
Hypothèque conventionnelle sur emprunt Auxerre	-	494 400
Hypothèque conventionnelle sur emprunt Angoulême	-	743 526

(1) Correspond à des hypothèques conventionnelles en Premier rang au profit d'Action Logement Services

COMPTE DE RÉSULTAT DE L'EXERCICE AU 31 DÉCEMBRE 2024

COMPTE DE RESULTAT (en euro)	31/12/2023		31/12/2024	
	Détail	Total	Détail	Total
Produits immobiliers				
Loyers	-	–	26 282,19	–
Charges facturées	-	–	5 055,34	–
Produits des participations contrôlées	-	–	-	–
Produits annexes	-	–	-	–
Reprise de provisions pour gros entretiens	-	–	-	–
Transfert de charges immobilières	-	–	315 350,00	–
Total I - Produits immobiliers	-	-	-	346 687,53
Charges immobilières				
Charges ayant leur contrepartie en produits	-	-	5 055,34	-
Travaux de gros entretiens	-	-	-	-
Charges d'entretien du patrimoine locatif	-	-	132,14	-
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	5 000,00	-	-1 542,29	-
Commissions et honoraires	452 587,09	-	329 842,26	-
Frais de contentieux	-	-	-	-
Impôts et taxes	7 753,00	-	52 302,65	-
Dépréciation des titres de participations contrôlées	-	-	-	-
Total II - Charges immobilières	-	465 340,09	-	385 790,10
Résultat de l'activité immobilière	-	-465 340,09	-	-39 102,57
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	1 152 375,42	-	641 958,33	-
Autres produits	-	-	-	-
Total I -Produits d'exploitation	-	1 152 375,42	-	641 958,33
Charges d'exploitation de la société	-	-	-	-
Commissions de la Société de gestion	700,00	-	8 636,51	-
Commissions de souscription	-	-	641 958,34	-
Honoraires	16 719,40	-	25 270,18	-
Frais assemblée et de conseils	9 310,82	-	1 809,75	-
Services bancaires	2 527,31	-	2 850,67	-
Cotisations et contributions	12 930,50	-	12 973,15	-
Dotation aux amortissements d'exploitation	-	-	-	-
Provisions pour créances douteuses	-	-	-	-
Autres provisions d'exploitation	-	-	-	-
Autres charges[1]	713 646,73	-	11 711,26	-
Total II -Charges d'exploitation	-	755 834,76	-	705 209,86
Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière	-	396 540,66	-	-63 251,53
Produits financiers				
Dividendes des participations non contrôlées	-	-	-	-
Produits d'intérêts des comptes courants	-	-	-	-
Autres produits financiers	7 000,00	-	58 551,00	-
Reprise de provisions sur charges financières	-	-	-	-
Total I -Produits financiers	-	7 000,00	-	58 551,00
Charges financières				
Charges d'intérêts des emprunts	-	-	1 037,90	-
Charges d'intérêts des comptes courants	-	-	-	-
Autres charges financières	-	-	-	-
Dépréciations des charges financières	-	-	-	-
Total II -Charges financières	-	-	-	1 037,90
Résultat financier	-	7 000,00	-	57 513,10
Produits exceptionnels				
Produits exceptionnels	-	-	-	-
Reprise d'amortissements et provisions exceptionnels	-	-	-	-
Total I -Produits exceptionnels	-	-	-	-
Charges exceptionnelles				
Charges exceptionnelles	-	-	27 000,00	-
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles	-	-	-	-
Total II -Charges exceptionnelles	-	-	-	27 000,00
Résultat exceptionnel	-	-	-	-27 000,00
Résultat net [(+) = Bénéfice, (-) = Perte]	-	-61 799,43	-	-71 841,00

(1) Dans le rapport annuel 2023, les commissions de souscription figuraient dans la catégorie «Autres charges».

ANNEXE FINANCIERE AU 31 DECEMBRE 2024

A - INFORMATIONS SUR LES REGLES GENERALES D'EVALUATION

Les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024 sont présentés conformément aux dispositions du règlement 2016-03 de l'Autorité des Normes Comptables, homologué le 7 juillet 2016 et entré en application au 1er janvier 2018, qui remplace le Comité de la Réglementation Comptable du 23 juin 1999.
La méthode retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est celle des coûts historiques.
Les immobilisations locatives retracent en valeur historique le coût des acquisitions immobilières et des agencements effectués. Toutes les acquisitions immobilières ont été comptabilisées terrains compris.
En conformité avec le nouveau plan comptable applicable aux SCPI, la société prévoit la constitution d'une provision pour gros entretiens. Cette provision porte sur le gros entretien tel que prévu dans le plan quinquennal et est constituée en fonction de l'horizon de réalisation de ces dépenses (100 % à 1 an, 80 % à 2 ans, 60 % à 3 ans, 40 % à 4 ans et 20 % à 5 ans).

Faits marquants :
La société est restée attentive à l'évolution du conflit armé entre l'Ukraine et la Russie, à celui du Moyen-Orient qui a débuté au cours du dernier trimestre de l'année 2023, et à leurs implications potentielles sur l'économie mondiale. La Société n'ayant pas d'exposition internationale directe, l'impact de ces événements est à ce jour limité.

Evènements postérieurs à la clôture :
Néant.

Description du plan d'entretien
Un plan prévisionnel de travaux étalé sur cinq ans (2025-2029) 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.

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

B - INFORMATIONS RELATIVES À L'ÉTAT DU PATRIMOINE ET AUX CAPITAUX PROPRES

Immobilisations locatives
Les immobilisations locatives se décomposent comme suit :
- Terrains et construction locatives : ..... 5 791 655,00 €
- Agencement et installations : ..... - €
- Immobilisations en cours : ..... 10 909 199,00 €
- Immobilisations incorporelles nettes : ..... - €

Provisions liées aux placements immobiliers
Aucune provision n'a été constatée au 31 décembre 2024

Immobilisations financières
Solde du compte au 31 décembre 2024 : ..... - €

Créances locataires & Autres créances
Les créances locataires et autres créances se décomposent comme suit :
- Locataires : ..... 7 187,93 €
- Locataires douteux : ..... - €
- Provisions pour dépréciation des créances : ..... - €
- Produits à recevoir (subventions) : .....488 905,00 €
- Fournisseurs débiteurs : .....499,79 €
- Débiteurs divers : .....22 052,65 €
- Autres créances[1] : .....500 750,00 €

(1) Il s'agit de souscriptions dûes au titre de 2024 mais encaissée début 2025.

Valeurs de placement et disponibilités
La trésorerie au 31 décembre 2024 est constituée de :
- Disponibilités en banque : ..... 6 901 177,48 €

Provisions générales pour risques et charges
Au 31 décembre 2024, aucune provision n'a été constituée.

Dettes
Elles sont constituées par :

Dettes financières :
- Dettes bancaires .....773 703,60 €
- Intérêts courus non échus .....-€
- Dépôts de garantie..... 9 830,14 €

Dettes d'exploitation :
- Clients créditeurs (les loyers perçus d'avance) ..... - €
- Dettes fournisseurs .....309 008,56 €
  - *dont restant dû à la Société de Gestion .....308 850,00* €
- Diverses dettes provisionnées (dans l'attente de la réception des factures) .....107 393,05 €

Dettes diverses
- Dettes sur immobilisations .....- €
- Dettes fiscales..... -€
- Associés..... - €
- Dividendes bloqués dans l'attente du règlement des successions .... -€
- Dividendes du 4ème trimestre ..... - €
- Dettes sur immobilisations ..... -€
- Diverses dettes provisionnées (dans l'attente de la réception des factures)..... 12 182,39 €

DETTES BANCAIRES AU 31 DECEMBRE 2024

Détail des emprunts

Ventilation par maturité	Jusqu'à 1an	[1-5 ans]	>5 ans	Total
Emprunt à taux fixe	-	-	773 704	773 704
Emprunt amortissable	-	-	773 704	773 704
Emprunt AVIGNON	-	-	-	-
Emprunt AVIGNON	-	-	-	-
Emprunt AUXERRE	-	-	309 000	309 000
Emprunt ANGOULÊME	-	-	464 704	464 704
Emprunt in fine	-	-	-	-
Emprunt à taux variable	-	-	-	-
Emprunt amortissable	-	-	-	-
Emprunt in fine	-	-	-	-
TOTAL	**-**	**-**	**773 704**	**773 704**

Prélèvements sur primes d'émission

Depuis l'origine d'URBAN PRESTIGIMMO 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 et de fusion	4 460 190 €	-
Frais constitution	-	-
Frais acquisitions	-	1 160 473 €
Frais acquisitions sur actifs vendus	-	-
Commission de souscription	-	3 286 898 €
Ecarts sur remboursements de parts	-	-
Solde non affecté de la prime d'émission	12 819 €	-

Plus ou moins-values réalisées sur cession d'immeubles

Au 31 décembre 2024, aucune plus et moins-values réalisées sur cession d'immeubles.

Résultat de l'exercice

Report à nouveau à l'ouverture . . . . . -185 228,74 €
Le résultat au 31 décembre 2024 ressort à : . . . . . -71 841,00 €
- La distribution des trois premiers acomptes sur dividende a totalisé : - €
- Le quatrième et dernier acompte versé en janvier 2025 s'est élevé à : - €
Le solde non distribué, à reporter à nouveau, s'établit donc à : -257 069,74 €

Etat de l'actif immobilisé	Exercice N-1 31 décembre 2023	Entrées	Sorties	Exercice N 31 décembre 2024
Immobilisations incorporelles				
Immobilisation incorporelles	-	-	-	-
Immobilisations corporelles				
Terrains et constructions locatives	3 988 114 €	1 803 541 €	-	5 791 655 €
Agencements et installations	-	-	-	-
Honoraires assistance s/travaux	-	-	-	-
Immobilisations en cours	7 642 755 €	3 266 444 €	-	10 909 199 €
Immobilisations financières				
Immobilisation financières	-	-	-	-

Etat des amortissements et provisions	Exercice N-1 31 décembre 2023	Dotations	Reprises	Exercice N 31 décembre 2024
Immobilisations incorporelles				
Immobilisation incorporelles	-	-	-	-
Immobilisations corporelles				
Terrains et constructions locatives	-	-	-	-
Agencements et installations	-	-	-	-
Créances				
Créances douteuses	-	-	-	-
Provisions				
Pour risques	-	-	-	-
Pour gros entretiens	-	-	-	-

Produits constatés d'avance

Au 31 décembre 2024, aucun produit constaté d'avance.

Autres engagements hors bilan

Au 31 décembre 2024, 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 : . . . . . 26 282,19 €
· les charges et taxes refacturées : . . . . . 5 055,34 €
· les produits annexes (refacturations forfaitaires auprès des locataires) : . . . . . - €
· les transferts de charges : . . . . . 315 350,00 €

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 2024 à :
On distingue :
· les charges et taxes récupérables sur les locataires, qui trouvent leurs contreparties en produits : . . . . . 5 055,34 €
- dont charges récupérables : . . . . . - €
- dont taxes récupérables : . . . . . - €
· les charges d'entretien du patrimoine non récupérables . . . . . 132,14 €
· les gros travaux et réparations : . . . . . - €
· le poste « autres charges immobilières » : . . . . . 380 602,62 €
- dont taxes non récupérables : . . . . . 52 302,65 €
- dont les honoraires de relocation : . . . . . - €
- dont charges locatives et copropriétés non récupérées : . . . -1 542,29 €
- dont frais d'actes et de contentieux . . . . . - €
- dont honoraires et commissions [1] . . . . . 329 842,26 €
(1) Il s'agit d'honoraires d'expertises

Produits d'exploitation

Ils sont constitués principalement par :
· les transferts de charges . . . . . 641 958,33 €

Charges d'exploitation de la Société

Conformément aux statuts de la SCPI, 12 % TTI 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 2024 : . . . . . 8 636,51 €
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 2024 à :
· commission de souscription : . . . . . 641 958,34 €
· de frais de constitution de la SCPI : . . . . . 564,28 €
Les diverses charges d'exploitation, soit 54 050,73 €, sont constituées notamment :
· des honoraires du commissaire aux comptes. . . . . 13 455,90 €
· des honoraires comptables. . . . . 11 250,00 €
· des frais divers (rapport annuel, bulletin trimestriel...) . . . . . 741,30 €
· de frais postaux . . . . . 1 068,45 €
· de services bancaires . . . . . 2 850,67 €
· du coût du dépositaire . . . . . 12 800,00 €
· de la cotisation AMF. . . . . 173,15 €
· de la CFE . . . . . - €
· des jetons de présence . . . . . - €
· des pertes sur créances irrécouvrables . . . . . - €
· de la TVA non récupérable . . . . . 11 711,26 €
· 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 : - €

Produits et charges financiers
Au 31 décembre 2024, le résultat financier est de 57 513,10 €, décomposé comme suit :
- Produits financiers de la Société ..... 58 551,00 €
- Charges financières de la Société ..... 1 037,90 €

Charges Exceptionnelles de la Société..... 27 000,00 €

DETAIL DES IMMOBILISATIONS AU 31 DECEMBRE 2024

IMMOBILISATIONS CORPORELLES

Adresse	Date d'acquisition	Surface (m²)	Acquisitions immobilisées hors travaux	Travaux immobilisés au 31/12/2024	Total immobilisations locatives en 2024	Date de début des travaux	Date de fin des travaux	Valeur vénale hors droits
ANGOULEME (16) - 17-25, boulevard Pasteur	23/02/2022	1 602 m² (dont 327 m² de commerces) et 160 m² de balcons	2 088 901	4 481 639	6 570 540	19/09/2022	Tranche 1 : 01/08/2024 Tranche 2 : 21/11/2024	-
AUXERRE (89) - 23, rue Paul Bert	25/02/2024	895 m² et 81 m² de jardins et balcons	756 000	2 835 261	3 591 261	02/05/2022	Non livré	-
AVIGNON (84) - 6, rue Roi René	2702/2023	624 m² (dont 23 m² de local professionnel)	1 143 213	1 856 774	2 999 987	09/06/2023	Non livré	-
METZ (57) - 35-37-39, rue Mazelle	27/02/2024	478 m² et 105 m² de jardins et terrasses	939 541	955 829	1 895 370	20/10/2023	Non livré	-
NANCY (54) - 15, rue Grandville	27/02/2024	490 m²	864 000	779 696	1 643 696	12/07/2024	Non livré	-
TOTAL			**5 791 655**	**10 909 199**	**16 700 854**	-	-	**15 142 571**

Le détail des expertises immobilières est tenu à la disposition des associés de la SCPI URBAN PRESTIGIMMO 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.

6. ORDRE DU JOUR ET PROJET DE RESOLUTIONS

PROJET DE RESOLUTIONS DE L'ASSEMBLEE GENERALE

Assemblée Générale Ordinaire
- Approbation des rapports et des comptes annuels 2024,
- Approbation des conventions réglementées,
- Quitus à la Société de Gestion,
- Quitus au Conseil de Surveillance,
- Approbation et répartition des résultats de l'exercice 2024,
- Approbation des valeurs de la SCPI,
- Indemnité du Conseil de Surveillance,
- Renouvellement des membres du Conseil de Surveillance,
- Approbation du montant maximal d'emprunt contractable par la SCPI,
- Délégation de pouvoir pour l'accomplissement des formalités légales.

Assemblée Générale Extraordinaire
- Modifications statutaires des modalités et règles de tenue des assemblées générales,
- Modification statutaires relatives au conseil de surveillance,
- Modification statutaires relatives à l'objet social,
- Proposition de réduction du capital social motivée par des pertes,
- Proposition de réduction du capital social non motivée par des pertes,
- Modalités de réalisation de la réduction de capital et constatation de la réalisation définitive de la réduction de capital,
- Modification de l'article VI « Capital de constitution » des statuts de la Société,
- Délégation de pouvoir pour l'accomplissement des formalités légales.

PROJET DE RESOLUTIONS DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

PREMIÈRE RÉSOLUTION – Approbation des rapports et des comptes annuels 2024
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 2024 ainsi que les opérations qu'ils traduisent.

DEUXIÈME RÉSOLUTION – Approbation 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 RÉSOLUTION – Quitus à la Société de Gestion
L'Assemblée Générale donne à la Société de Gestion quitus de sa mission pour l'exercice écoulé et lui renouvelle, en tant que de besoin, sa confiance aux fins d'exécution de son mandat dans toutes ses dispositions.

QUATRIÈME RÉSOLUTION – Quitus au Conseil de Surveillance
L'Assemblée Générale donne quitus au Conseil de surveillance de l'ensemble de sa mission pour l'exercice écoulé.

CINQUIÈME RÉSOLUTION – Approbation et répartition des résultats de l'exercice 2024
L'Assemblée Générale approuve l'affectation et la répartition des résultats au titre de l'exercice clos au 31 décembre 2024 telles qu'elles lui sont proposées par la Société de Gestion.
Elle décide d'affecter le déficit, soit –71 841 € (- 1,28€ par part) au report à nouveau.

SIXIÈME RÉSOLUTION – Approbation des valeurs de la SCPI
L'Assemblée Générale, après avoir pris acte des valeurs de la SCPI telles qu'elles sont présentées dans l'annexe aux comptes soit :
- La valeur comptable de 23 409 309 €, soit 415,66€ par part,
- La valeur de réalisation de 22 944 858,90 €, soit 407,42 € par part
- La valeur de reconstitution de 27 359 100,79 €, soit 485,80 € par part

Approuve lesdites valeurs de la Société au 31 décembre 2024.

SEPTIÈME RÉSOLUTION – Indemnités du Conseil de Surveillance
L'Assemblée Générale, sur proposition du Président et des membres du Conseil de Surveillance, décide de ne pas verser d'indemnité aux membres du Conseil de Surveillance pour l'exercice 2024, sans préjudice du remboursement de tous frais de déplacement et d'assurance en responsabilité civile professionnelle des membres.

HUITIÈME RESOLUTION – Renouvellement des membres du Conseil de Surveillance
L'Assemblée Générale :
- Rappelle que l'article XX. des Statuts de la SCPI prévoit que le Conseil de surveillance de la SCPI est composé d'au moins sept membres et au plus de huit membres, pris parmi les associés et nommés par l'assemblée générale ordinaire. Les membres du Conseil de Surveillance sont nommés pour trois ans et toujours rééligibles,
- Prend acte de l'arrivée à terme des mandats de l'ensemble des membres

du Conseil de Surveillance de la SCPI à l'issue de la présente Assemblée Générale,
- Décide en conséquence de nommer en qualité de membres du Conseil de surveillance, pour une période 3 ans et dans la limite des 8 postes vacants à pourvoir, les personnes figurant dans la liste jointe en annexe et ayant obtenu le plus grand nombre de voix.

NEUVIÈME RÉSOLUTION – 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 10% de la valeur comptable des actifs.
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.

DIXIÈME RÉSOLUTION – Délégation de pouvoir pour l'accomplissement des formalités légales
L'Assemblée Générale donne tous pouvoirs au porteur d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de la présente Assemblée à l'effet de procéder à tous dépôts et toutes formalités de publicité prévue par la loi.

PROJET DE RESOLUTIONS DE L'ASSEMBLEE GENERALE EXTRORDINAIRE

ONZIÈME RÉSOLUTION – Modifications statutaires des modalités relatives aux convocations et règles de tenue des assemblées générales
Compte-tenu de l'Ordonnance du 12 mars 2025 qui vise à moderniser et simplifier le droit des fonds d'investissement, Assemblée Générale, après lecture du rapport spécial[1] de la Société de gestion, autorise la modification des conditions de tenus des Assemblées Générales en supprimant l'exigence d'un quorum.
En conséquence, l'Assemblée Générale, décide de modifier l'article XXIV 1. des statuts de la Société comme suit :
« les formulaires de vote par correspondance doivent être reçus par la société au plus tard le dernier jour ouvré précédant la date de réunion de l'assemblée.
Les formulaires ne donnant aucun sens de vote ou exprimant une abstention sont considérés comme des votes négatifs. »
En conséquence, l'Assemblée Générale, décide de modifier l'article XXIV 2. des statuts de la Société comme suit :

Ancienne rédaction :
« Elle autorise les cessions, aliénations des immeubles. Elle délibère sur toutes propositions, portées à l'ordre du jour, qui ne sont pas de la compétence de l'assemblée générale extraordinaire. Pour délibérer valablement sur première convocation, l'assemblée générale ordinaire doit se composer d'un nombre d'associés représentant au moins un quart du capital social.
Si cette condition n'est pas remplie, il est convoqué sur deuxième convocation une nouvelle assemblée qui se réunit au moins 6 jours après la date de l'insertion de l'avis de convocation ou la date d'envoi de la lettre de convocation. La nouvelle assemblée délibère valablement, quel que soit le nombre d'associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance, mais seulement sur les questions portées à l'ordre du jour de la première réunion.
Les délibérations de l'assemblée générale ordinaire sont prises à la majorité des voix des associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance. »

Nouvelle rédaction :
« Elle autorise les cessions, aliénations des immeubles. Elle délibère sur toutes propositions, portées à l'ordre du jour, qui ne sont pas de la compétence de l'assemblée générale extraordinaire.
Les délibérations de l'assemblée générale ordinaire sont prises à la majorité des voix des associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance».
En conséquence, l'Assemblée Générale, décide de modifier l'article XXIV 3. des statuts de la Société comme suit :

Ancienne rédaction :
« Pour délibérer valablement, l'assemblée générale extraordinaire sur première convocation doit être composée d'associés représentant au moins la moitié du capital social, et ses décisions sont prises à la majorité des voix dont disposent les associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance.
Si cette condition de quorum n'est pas remplie, il est convoqué sur deuxième convocation une nouvelle assemblée qui se réunit au moins 6 jours après la date de l'insertion de l'avis de convocation ou la date d'envoi de la lettre de convocation. La nouvelle assemblée délibère valablement, quel que soit le nombre d'associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance, mais seulement sur les questions portées à l'ordre du jour de la première réunion. »

Nouvelle rédaction :
« Les décisions de l'assemblée générale extraordinaire sont prises à la majorité des voix dont disposent les associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance. »
En conséquence, l'Assemblée Générale, décide de modifier l'article XXIV 4. des statuts de la Société comme suit :

Ancienne rédaction :
« 4. Consultation par correspondance
Hors les cas de réunion de l'assemblée générale prévus par la loi, la Société de Gestion peut, si elle le juge à propos, consulter les associés par correspondance et les appeler, en-dehors de toute réunion, à formuler une décision collective par vote écrit, sous réserve des dispositions de l'article L. 214-107 du Code Monétaire et Financier.
Les associés ont un délai de vingt jours, à compter du jour d'envoi de la consultation faite par la Société de Gestion pour faire connaître par écrit leur vote.
Les décisions collectives, par consultations écrites, doivent, pour être valables, réunir les conditions de quorum et de majorité définies ci-dessus.
Si les conditions de quorum ne sont pas obtenues à la première consultation, la Société de Gestion procède après un intervalle de six jours, à une nouvelle consultation par correspondance, dont les résultats seront valables quel que soit le nombre d'associés ayant fait connaître leur décision. »

Nouvelle rédaction :
« 4. Consultation par correspondance
Hors les cas de réunion de l'assemblée générale prévus par la loi, la Société de Gestion peut, si elle le juge à propos, consulter les associés par correspondance et les appeler, en-dehors de toute réunion, à formuler une décision collective par vote écrit, sous réserve des dispositions de l'article L. 214-107 du Code Monétaire et Financier.
Les associés ont un délai de vingt jours, à compter du jour d'envoi de la consultation faite par la Société de Gestion pour faire connaître par écrit leur vote.
Les décisions collectives, par consultations écrites, doivent, pour être valables, réunir les conditions de majorité définies ci-dessus. »

DOUZIÈME RÉSOLUTION – Modification statutaires relatives au conseil de surveillance
Compte-tenu de l'Ordonnance du 12 mars 2025 qui vise à moderniser et simplifier le droit des fonds d'investissement, Assemblée Générale, après lecture du rapport spécial[1] de la Société de gestion, autorise la modification des règles de composition du conseil de surveillance.
En conséquence, l'Assemblée Générale, décide de modifier l'article XX 1. des statuts de la Société comme suit :

Ancienne Rédaction :
« Ce conseil est composé d'au moins sept membres et au plus de huit membres, pris parmi les associés et nommés par l'assemblée générale ordinaire. »

Nouvelle Rédaction :
« Ce conseil est composé d'au moins trois membres et au plus de douze membres, pris parmi les associés et nommés par l'assemblée générale ordinaire. »
L'Assemblée Générale prend acte que le nombre de poste non-pourvus seront compléter lors de la prochaine élection du Conseil de Surveillance.

TREIZIÈME RÉSOLUTION – Modification statutaires relatives à l'objet social
L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance rappelle l'Ordonnance 2024 portant modernisation du régime des fonds d'investissement alternatifs a étendu l'objet et les actifs éligibles des SCPI notamment pour leur permettre de s'adapter aux nouveaux besoins des locataires et contribuer davantage à la transition écologique et décide en conséquence de modifier l'article 2 des Statuts :

Ancienne rédaction
La société a pour objet exclusif, dans le cadre de l'article 199 tervicies du Code Général des Impôts, communément dénommée « Dispositif Malraux », l'acquisition et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif constitué

d'immeubles locatifs à restaurer de façon complète et situés en France.
La Société se réserve la possibilité occasionnelle, de procéder à l'acquisition de locaux professionnels ou commerciaux.
Sous réserve d'avoir préalablement respecté l'ensemble des conditions et ratios d'affectation de la souscription prévus par l'article 199 tervicies du CGI, la SCPI URBAN PRESTIGIMMO N°5 se réserve la possibilité dans la limite de 5% du montant investi, de procéder à l'acquisition de droits immobiliers, qui ne seraient pas éligibles à la réduction d'impôt Malraux, en ce notamment compris : l'usufruit portant sur ces biens ou ces droits mais aussi l'acquisition de droits sociaux, tels que des parts de SCI notamment.
Ces investissements devront être effectués en conformité avec les dispositions des articles R214-155, L214-114 et L214-115 du comofi.
Pour les besoins de cette gestion, la société pourra, dans les conditions légales et réglementaires :
• Procéder à des travaux d'amélioration, et, à titre accessoire, à des travaux d'agrandissement et de reconstruction, acquérir des équipements et installations nécessaires à l'utilisation des immeubles, Après avoir respecté diverses conditions édictées par rarticie 199 septvicies du Code Général des Impôts, en particulier l'engagement de location, céder des éléments du patrimoine immobilier, dans les conditions et limites prévues par le code Monétaire et Financier.

Nouvelle rédaction
La société a pour objet exclusif, dans le cadre de l'article 199 tervicies du Code Général des Impôts, communément dénommée « Dispositif Malraux », l'acquisition et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif constitué d'immeubles locatifs à restaurer de façon complète et situés en France.
La Société se réserve la possibilité occasionnelle, de procéder à l'acquisition de locaux professionnels ou commerciaux.
Sous réserve d'avoir préalablement respecté l'ensemble des conditions et ratios d'affectation de la souscription prévus par l'article 199 tervicies du CGI, la SCPI URBAN PRESTIGIMMO N°5 se réserve la possibilité dans la limite de 5% du montant investi, de procéder à l'acquisition de droits immobiliers, qui ne seraient pas éligibles à la réduction d'impôt Malraux, en ce notamment compris : l'usufruit portant sur ces biens ou ces droits mais aussi l'acquisition de droits sociaux, tels que des parts de SCI notamment.
Ces investissements devront être effectués en conformité avec les dispositions des articles R214-155, L214-114 et L214-115 du comofi.
Pour les besoins de cette gestion, la société pourra, dans les conditions légales et réglementaires :
• Procéder à des travaux d'amélioration, et, à titre accessoire, à des travaux d'agrandissement et de
reconstruction, acquérir des équipements et installations nécessaires à l'utilisation des immeubles, Après avoir respecté diverses conditions édictées par rarticie 199 septvicies du Code Général des Impôts, en particulier l'engagement de location, céder des éléments du patrimoine immobilier, dans les conditions et limites prévues par le code Monétaire et Financier.
acquérir des meubles meublants, des biens d'équipement ou tous biens meubles affectés aux immeubles détenus et nécessaires au fonctionnement, à l'usage ou à l'exploitation de ces derniers ;
procéder à l'acquisition directe ou indirecte, l'installation, la location ou l'exploitation de tout procédé de production d'énergies renouvelables (en ce compris, la revente de l'électricité produite) ;
réaliser plus généralement toutes opérations compatibles avec les dispositions de l'article L. 214-114 du Code monétaire et financier.
L'assemblée générale extraordinaire décide de conférer tous pouvoirs à la Société de Gestion à l'effet d'apporter les modifications nécessaires à la note d'information de la Société afin de la mettre en cohérence avec la modification statutaire susmentionnée

QUATORZIÈME RÉSOLUTION – Proposition de réduction du capital social motivée par des pertes
L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance du rapport de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance, décide de réduire le capital social qui s'élève actuellement à 28 113 750 €, d'un montant de 257 373,26 €, le ramenant à 27 856 376,74 € et décide d'affecter la réduction de capital au compte report à nouveau en apurement du report à nouveau négatif tel qu'il apparait dans les comptes annuels de l'exercice 2024 dûment approuvés, soit - 257 069,74€ et qui s'élèvera ainsi à la somme de 303,52 €.
Cette opération de réduction de capital est réalisée par voie de réduction de la valeur nominale des parts sociales de 4,57 € par part, soit une valeur nominale diminuée de 420 € à 415,43 €.

QUINZIÈME RÉSOLUTION – Proposition de réduction du capital social non motivée par des pertes
L'assemblée générale extraordinaire, connaissance prise des rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance, décide de réduire la valeur nominale de chaque part sociale de la Société de 4,37 euros pour la ramener de 415,43 euros à 411,06 euros.
L'assemblée générale extraordinaire, décide d'affecter le produit de la réduction de capital au compte de prime d'émission de la Société.
L'assemblée générale extraordinaire autorise la Société de Gestion à utiliser le produit de la réduction de capital au compte de prime d'émission conformément aux règles statutaires, et de modifier les statuts en y ajoutant un nouvel alinéa de l'article VI 2 – Capital social actuel dans les termes suivants : « Il a été décidé en Assemblée Générale Extraordinaire en date du 25 juin 2025 de réduire le capital social d'un montant de 246 109,66 euros par voie de réduction de la valeur nominale des parts sociales pour la ramener de 415,43 euros à 411,06 euros ; le produit de la réduction de capital a été porté au compte de prime d'émission.
L'assemblée générale extraordinaire constate que, compte tenu de la modalité de réduction du capital, la répartition du capital social de la Société ne sera pas modifiée du fait de la réduction de capital, et que le nombre de parts possédées par chacun des associés demeurera inchangé.
L'assemblée générale extraordinaire décide enfin de conférer tous pouvoirs à la Société de Gestion à l'effet d'apporter les modifications nécessaires à la note d'information de la Société afin de la mettre en cohérence avec la modification statutaire susmentionnée.

SEIZIÈME RÉSOLUTION – Délégation de pouvoir pour l'accomplissement des formalités légales
L'Assemblée Générale donne tous pouvoirs au porteur d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de la présente Assemblée à l'effet de procéder à tous dépôt.

ANNEXE – URBAN PRESTIGIMMO N°5

Le Conseil de Surveillance est composé de :

- **Président du conseil :**
  - Monsieur Renaud GABAUDE
- **Membres du conseil :**
  - Monsieur Thierry du PLESSIS d'ARGENTRE
  - Madame Catherine DERVAUX
  - Madame Isabault ROCHE
  - Monsieur Christian DIACONU
  - Monsieur Dan DIACONU
  - Monsieur Sébastien PEDOUSSAUT

Tous les mandats des membres du Conseil de Surveillance arrivent à échéance lors de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024.

De trois à douze postes sont donc à pourvoir.

Les associés qui ont envoyé leur candidature sont :

Les membres sortants sollicitant le renouvellement de leur mandat :

Civilité	Nom	Prénom	Activité/Profession	Nombre de parts détenus dans URBAN PRESTIGIMMO N°5	Nombre de mandats détenus dans d'autres SCPI
Monsieur	GABAUDE	Renaud	MÉDECIN GÉNÉRALISTE	106	13
Monsieur	DU PLESSIS D'ARGENTRÉ	Thierry	CONSEILLER EN INVESTISSEMENT FINANCIER	22	5

Les associés sollicitant un mandat :

Civilité	Nom	Prénom	Activité/Profession	Nombre de parts détenus dans URBAN PRESTIGIMMO N°5	Nombre de mandats détenus dans d'autres SCPI
Monsieur	TILLIE	Fabien	GESTIONNAIRE DE PATRIMOINE	10	2

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, l'année de leur versement et sauf exceptions, à un prélèvement forfaitaire non libératoire (PFNL) perçu à titre d'acompte. L'année suivante, ils sont soumis à l'impôt sur le revenu (PFU ou, sur option, barème progressif), sous déduction de l'impôt prélevé à la source.
Ainsi, les produits de placement à revenu fixe continuent de donner lieu lors de leur versement à un prélèvement forfaitaire non libératoire (PFNL). Le taux du PFNL est toutefois aligné sur celui du PFU. Il est donc ainsi abaissé à 12,8 % (au lieu de 21 % pour les dividendes et 24 % pour les produits de placement à revenu fixe) (CGI art. 117 quater, I-1 et 125 A, III bis modifiés).
Toutefois, les contribuables dont le revenu fiscal de référence de l'avant-dernière année est inférieur à certains montants conservent la possibilité de demander à être dispensés de PFNL. Il est rappelé que ces montants sont fixés à 50 000 € (célibataires, divorcés ou veufs) et 75 000 € (contribuables soumis à imposition commune) pour le PFNL sur les dividendes et à respectivement 25 000 € et 50 000 € pour le PFNL sur les produits de placement à revenu fixe.
Pour rappel, les produits financiers sont assujettis aux prélèvements sociaux qui font l'objet d'une retenue à la source au taux actuellement en vigueur de 17,2 %.

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 additionnés des indemnités d'occupation facturés ainsi que des indemnités compensatrices de loyers, par le montant des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait loué. Le TOF des SCPI de logements est calculé uniquement sur le périmètre des immeubles livrés.

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.



Urban Premium

www.urban-premium.com
infos@urban-premium.com
38 rue Jean Mermoz - 75008 Paris
01 82 28 99 99