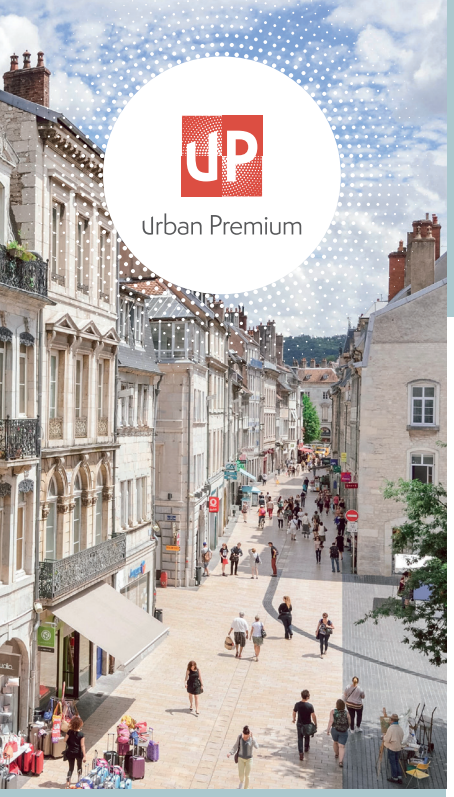


URBAN PIERRE n°5

Société Civile de Placement en Immobilier - DÉFICIT FONCIER

Bulletin Trimestriel d'Information n°21
Période analysée : **4e trimestre 2024** // Période de validité : **1er trimestre 2025**

ÉDITO

Chers associés,
*Ce nouveau bulletin d'information de la **SCPI URBAN PIERRE N°5** vous permet de suivre l'actualité de votre investissement.*
*L'année 2024 s'est clôturée avec une croissance du PIB de **+1,1%** (source INSEE), soutenue notamment par l'effet économique des Jeux Olympiques et Paralympiques de Paris. Malgré ce dynamisme, l'environnement économique reste marqué par des incertitudes, notamment en matière de politique monétaire et d'évolution des taux. La **désinflation amorcée en 2023 s'est poursuivie en 2024**, avec une inflation estimée à **2,4% sur l'année** (source Banque de France), ce qui a conduit à une baisse progressive des taux d'emprunt. Les projections pour 2025 laissent entrevoir un marché plus favorable aux transactions immobilières.*
*D'après la **FNAIM**, le marché immobilier français amorce une phase de stabilisation, avec un recul des volumes de ventes de **-11% sur un an** et des prix en légère baisse de **-0,8%** par rapport à 2023. Si les marchés immobiliers les plus impactés restent les actifs tertiaires, le secteur résidentiel a également subi les effets de cette correction, notamment sur le marché du neuf. Concernant le marché de l'ancien, bien qu'en recul, l'activité se maintient à des niveaux supérieurs aux creux de 2009 et 2012-2014. Après un volume de 775 000 transactions en 2024, une reprise modérée est attendue en 2025, avec un retour vers 825 000 transactions, porté par l'amélioration des conditions de crédit et la stabilisation des prix (+1%). Nous pouvons souligner cependant une perspective plus optimiste pour le marché résidentiel en 2025, notamment grâce à un assouplissement des conditions de financement et un retour progressif de la demande. La pression sur le marché locatif reste forte, notamment en raison de la crise du logement et de la réglementation énergétique qui évolue.*
*Depuis le **1er janvier 2025**, les logements classés **G sur le DPE** ne peuvent plus être remis en location. Cela représente un défi pour le parc immobilier français, alors que **15,6% des logements** sont considérés comme des passoires énergétiques (DPE F ou G). Dans ce contexte, la stratégie de rénovation énergétique devient un enjeu majeur.*
Au cours de ce trimestre, les deux actifs immobiliers situés à ALBI- 7, Rue Hippolyte Savary et à SAINT-PAUL-DE-VENCE - 1087, Chemin du cercle, ont été réceptionnés respectivement le 1er et le 17 octobre 2024. Le premier est composé de 9 logements et le second de 5 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).
Avec les deux dernières livraisons de ce trimestre, la SCPI Urban Pierre n°5 est désormais intégralement livrée de ces 13 immeubles.
Concernant la situation locative de votre SCPI, ce trimestre, a été marqué par 16 libérations et 39 locations d'appartements. Au 31 décembre 2024, sur les 190 lots livrés de la SCPI, 175 sont loués ou réservés étant précisé que 14 logements ont été réceptionnés en octobre 2024.
Nous vous remercions de la confiance que vous nous témoignez et nous tenons à votre disposition pour toute information complémentaire.

Guillaume GRAFTIAUX, *Gérant Immobilier*

INFORMATIONS ASSOCIÉS

L'Autorité des Marchés Financiers a modifié les exigences réglementaires en matière de diffusion des bulletins d'informations aux associés au travers de la nouvelle version du Règlement Général de l'AMF entrée en vigueur le 22 février 2019 et de la nouvelle instruction AMF publiée le 13 mars 2019.
Dorénavant, le bulletin d'informations des SCPI peut être établi semestriellement et l'obligation de son envoi « papier » a été supprimé.
Dans ce contexte et afin de générer une économie pour votre SCPI du coût d'impression et des frais postaux, vous recevrez deux bulletins d'informations par an. Le premier bulletin semestriel sera arrêté au 30 juin et le second au 31 décembre de chaque année.
Ainsi, le présent bulletin sera le dernier couvrant une période trimestrielle et les bulletins du 1er et 3e trimestre ne seront plus diffusés.
Nous tenons à vous préciser que toutes les communications et actualités de votre SCPI resteront consultables sur le site internet www.urban-premium.com.

ÉVOLUTION DU CAPITAL

	31/12/2023	31/03/2024	30/06/2024	30/09/2024	31/12/2024
Nombre d'associés*	1 537	1 537	1 542	1 542	1 552
Nombre de parts	119 453	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	59 681 775

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

MARCHÉ DES PARTS

	Exercice 2023	1er trimestre 2024	2e trimestre 2024	3e trimestre 2024	4e trimestre 2024
Émission parts nouvelles	-	-	-	-	-
Ordres de vente en attente*	-	-	270	270	270
Transactions hors marché*	-	-	100	-	-

** nombre de parts*

DISTRIBUTION

L'acompte sur dividende, au titre du 3e trimestre 2024, d'un montant brut de 1 €/part (soit un montant net de PFL de 1€/part) vous a été versé en date du 31 octobre 2024.
L'acompte sur dividende, au titre du 4e trimestre 2024, d'un montant brut de 1,20€/part (soit un montant net de PFL de 1,19€/part) vous a été versé en date du 31 janvier 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 d'avril 2025 au titre du 1er trimestre 2025.

LOYERS QUITTANCES

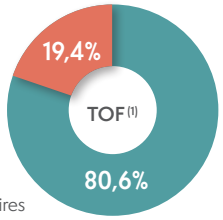
Sur la période du 1er octobre au 31 décembre 2024, votre SCPI URBAN PIERRE N°5 a quittancé 363 089 € de loyer.

ÉTAT DU PATRIMOINE

Au 31 décembre 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.



- **Locaux occupés**
- **Locaux vacants** en recherche de locataires

(1) Le TOF exprimé ici porte sur les lots d'habitation, de commerce et de bureaux livrés de votre SCPI. Il intègre l'ensemble des immeubles livrés, notamment les immeubles de Tours, Narbonne, Pau, Albi et Saint Paul de Vence livrés en 2024.

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

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

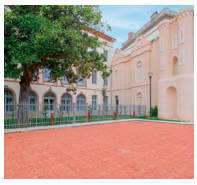
PATRIMOINE **DE LA SCPI**

Votre SCPI est livrée de l'intégralité de son patrimoine, soit 190 lots d'habitation ou de commerce.

Adresse	Date	Nombre de lots	Surface (m²)	Prix d'acquisition du Foncier hors droit et hors travaux	Situation locative au 31/12/2024
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 €	Intégralement loué
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 €	10 logements loués[1] 1 logement vacant 2 commerces loués[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 €	18 logements loués 1 logement vacant
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	1 594 m², 153 m² de surface annexes et 12 m² de surface < à 1,8 m de hauteur	2 500 000 €	Intégralement loué
Pau (64) 29, boulevard Recteur Jean Sarrailh	28/02/2022	14 logements et 24 stationnements	645 m², 79 m² de balcons et terrasses et 36 m² de surfaces < à 1,8 m de hauteur	129 600 €	14 logements loués 1 logement vacant
Saint-Paul-de-Vence (06) 1087, chemin du Cercle	05/04/2022	5 logements[3] 15 places de stationnements	760 m², 185 m² de terrasses, 395 m² de jardins privatifs	401 596 €	5 logements vacants
Albi (81) 7 rue Hippolyte Savary	06/10/2022	9 logements 4 stationnements	487 m², 159 m² de jardin et 8 m² de surfaces < à 1,8 m de hauteur	527 735 €	6 logements loués 1 logement réservé 2 logements vacants
TOTAL		**186 logements 4 commerces 143 places de stationnement**	**10 959 m²** (dont 426 m² de commerce) **et 55 m² d'annexes commerciales et 1 015 m² de jardins et 1 523 m² de terrasses/balcons et 164 m²** de surfaces < à 1,8 m de hauteur	**16 020 091 €**	**15 lots vacants 175 lots loués ou réservés**

(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**



ALBI – Savary

Le 1er octobre 2024, la SCPI URBAN PIERRE N°5 a réceptionné son 12e immeuble situé au 7, rue Hippolyte Savary à Albi, une belle demeure Albigeoise en copropriété. Les travaux de rénovation ont permis de restructurer cet immeuble en 15 appartements dont 9 logements appartiennent à votre SCPI. La surface habitable des 9 appartement est de 487m². 4 places de stationnement complètent le bien. Ce projet a également permis d'améliorer significativement la performance énergétique (4 DPE à B et 5 à C).



SAINT-PAUL-DE-VENCE

Le 17 octobre 2024, la SCPI URBAN PIERRE N°5 a réceptionné son dernier immeuble situé au 1087 chemin du cercle, il s'agit d'une belle villa érigée sur les hauteurs, avec une piscine et un terrain arboré. L'actif dispose de 5 logements (759 m²) et de 15 places de stationnements. Dans le cadre de la rénovation, les caractéristiques de performance énergétique ont été fortement améliorées (5 DPE à B).

■ **Arbitrage.** Néant

■ **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.**

LA SOUSCRIPTION A LA SCPI URBAN PIERRE N°6 SE POURSUIT EN 2025

Fort de son expérience et de sa position de leader sur le segment du déficit foncier, URBAN PREMIUM poursuit son développement sur ce dispositif.

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 a été prorogée et se clôturera le 29 décembre 2025.

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