Urban Premium
L'immobilier en cœur de ville

SCPI URBAN PIERRE n°5



Rapport annuel
Exercice 2024

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

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 521 473 017

La SCPI

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

Politique d'investissement

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

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

Date de création : 18/04/2019

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

Numéro RCS : Paris 850 178 468

Siège social :
38 rue Jean Mermoz - 75008 PARIS

Le Conseil de Surveillance de la SCPI

Président
M. Jean-Luc BRONSART

Membres
M. Patrick AZAN
M. Frédéric BODART
M. Christian BOUTHIE
M. Renaud GABAUDE
M. Maxime GOHIN
M. Jerry JARMOSZKO
M. Franco TELLARINI

Les Commissaires aux Comptes de la SCPI

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 PIERRE N°5 en bref 4

1. Rapport de la Société de Gestion 5

2. Rapport spécial de la Société de Gestion à l'assemblée générale mixte 9

3. Rapport du Conseil de Surveillance 9

4. Rapports du Commissaire aux Comptes 9

5. Comptes de l'exercice 2024 11

6. Ordre du jour et projets de résolutions 17

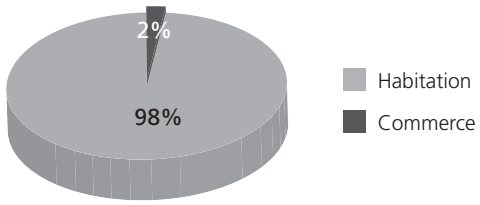
LA SCPI URBAN PIERRE N°5 EN BREF

Situation au 31/12/2024

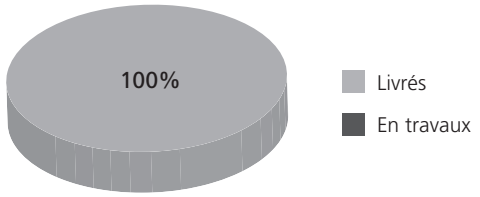
Date de création	18/04/2019
Régime	Déficit foncier
Nombre de parts	119 453
Nombre d'associés	1 552
Capital	50 281 351 €
Valeur de réalisation*	49 626 833 € (415 € par part)
Valeur de reconstitution*	60 305 393 € (505 € par part)
Actifs immobiliers	13
Surface du patrimoine	10 959 m²
Nombre de logements	186 logements
Nombre de commerces	4 commerces
Nombre de places de parking	143 places de parking
Nombre de locataires effectifs (logements et commerces)	175
Nombre de locataires cibles (logements et commerces)	190
Taux d'occupation financier moyen	84,3%
Résultat par part	4,26 €
Dividende brut par part	3,72 €
Dividende net par part	3,68 €
Report à nouveau par part (après affectation du résultat 2024)	0,89 €

Composition du patrimoine immobilier (en % des valeurs vénales 2024)

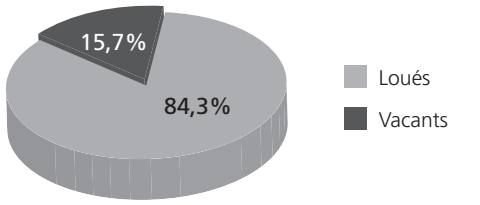
• Typologie d'actifs



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



• Taux d'occupation Financier (selon définition ASPIM)



CHIFFRES CLÉS

	31-déc.-23		31-déc.-24	
	En euros	Par part	En euros	Par part
Compte de résultat				
Produits	855 744	7,16	1 289 899	10,80
dont loyers	823 199	6,89	1 237 042	10,36
Charges	594 180	4,97	781 131	6,54
Résultat	261 565	2,19	508 768	4,26
Bénéfice distribuable	-	-	-	-
Dividende ordinaire	223 117	1,87	444 365	3,72
Dividende exceptionnel	-	-	-	-
Capital et autres éléments du bilan				
Capital social	50 281 351	420,93	50 281 351	420,93
Capital social en cours de souscription	-	-	-	-
Total des capitaux propres	50 528 340	423,00	50 592 742	423,54
Immobilisations locatives	50 026 876	418,80	50 848 696	425,68
Dettes bancaires	783 839	6,56	1 331 270	11,14
Nombre de parts	**119 453**	-	**119 453**	-
Nombre d'associés	**1 529**	-	**1 552**	-
Capitalisation	**59 195 601**	-	**59 195 601**	-
Prix de souscription	-	**500,00**	-	**500,00**
Patrimoine				
Valeur vénale / expertise hors droits	49 222 510	412,07	49 882 787	417,59
Valeur comptable	50 528 340	423,00	50 592 742	423,54
Valeur de réalisation	49 723 973	416,26	49 626 833	415,45
Valeur de reconstitution	60 364 007	505,34	60 305 393	504,85
Surface du patrimoine (m²)	10 954 m²	-	10 959 m²	-
Taux d'occupation financier moyen (%)	76,00%	-	84,30%	-
Distribution				
Dividende ordinaire	223 117	1,87	444 365	3,72
Dividende exceptionnel	-	-	-	-

Valeur vénale par zone géographique :
Immobilisations corporelles et incorporelles

Zone	Valeur Vénale Hors Droits en %	Valeur Vénale en l'état Hors Droits (en €)
Ile-De-France	-	-
PARIS	-	-
PROVINCE	100 %	49 882 787 €
ETRANGER	-	-
Total	**100 %**	**49 882 787 €**

Immobilisations corporelles

Affectation Principale	Valeur Vénale Hors Droits en %	Valeur Vénale en l'état Hors Droits (en €)
HABITATION	97 %	46 912 787 €
BUREAUX	-	-
COMMERCES	3 %	1 210 000 €
ENTREPOTS	-	-
Total	**100 %**	**48 122 787 €**

Immobilisations incorporelles

Affectation Principale	Valeur Vénale Hors Droits en %	Valeur Vénale en l'état Hors Droits (en €)
HABITATION	100 %	1 760 000 €
BUREAUX	-	-
COMMERCES	-	-
ENTREPOTS	-	-
Total	**100 %**	**1 760 000 €**

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 considère l'année 2024 comme une année charnière pour le marché immobilier avec des signes encourageants de stabilisation qui mènent les professionnels à se préparer à un redémarrage progressif. Toutefois cette transformation du marché dépendra notamment des évolutions des taux d'intérêt et des politiques publiques.

(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 PIERRE N°5

Au 31 décembre 2024, la SCPI URBAN PIERRE N°5 est pleinement investie.

Livraisons

Au cours de cette année, 5 immeubles ont été livrés et mis en location.

- En date du 27 mars 2024 est intervenue la réception de l'immeuble situé à Narbonne, 10 rue Viollet Le Duc composé 19 appartements (du T1 au T4) pour une surface habitable de 1 050 m² et 37 m² de surfaces annexes (terrasses).
- En date du 6 juin 2024 est intervenue la réception de l'immeuble situé à Tours, 96-100 Boulevard Royer. Cet immeuble comporte 31 appartements pour une surface habitable de 1 594 m² et 165 m² de surfaces annexes (terrasses/Balcons et surface avec hauteur inférieure à 1,80m) et 20 places de stationnements.
- En date du 26 septembre 2024 est intervenue la réception de l'immeuble situé à Pau, 22 Boulevard Recteur Jean Sarrailh composé 14 appartements (du T1 au T3) pour une surface habitable de 645 m² et 115 m² de surfaces annexes (terrasses/Balcons et surface avec hauteur inférieure à 1,80m) et 24 places de stationnements.
- En date du 1 octobre 2024 est intervenue la réception de l'immeuble situé à Albi, 7 rue Hyppolyte Savary, une belle demeure albigeoise en copropriété, les travaux de rénovation ont permis de restructurer cet immeuble en 15 appartements dont 9 logements (du T1 au T4) appartiennent à votre SCPI. La surface habitable des 9 appartements est de 487 m² et 167 m² de surfaces annexes (terrasses et surface avec hauteur inférieure à 1,80m) ainsi que 4 places de stationnement complètent le bien.
- En date du 17 octobre 2024 est intervenue la réception de l'immeuble situé à Saint-Paul-De-Vence, 1087 chemin du cercle, il s'agit d'une belle villa érigée sur les hauteurs, avec une piscine et un vaste jardin arboré, composé de 5 appartements (T4) pour une surface habitable de 760 m² et 580 m² de surfaces annexes (terrasses/jardins) ainsi que 15 places de stationnements.

Dans le cadre de la rénovation, les caractéristiques de performance énergétique ont été fortement améliorées (5 DPE à B).

Subventions

Dans le cadre des travaux réalisés, votre SCPI a pu obtenir des accompagnements financiers. Avec le dispositif Action Cœur de Ville, la SCPI est éligible à des subventions et à des emprunts à taux préférentiels chacun à hauteur de 1,3 millions d'euros. Cela concerne les opérations des villes de Montauban, Narbonne, Pau (rue Sarrailh) et Albi.

Activité Locative :

Au 31 décembre 2024 sur les 190 lots livrés, 175 sont loués. Le taux d'occupation physique s'établit ainsi à 92% Le taux d'occupation financier sur l'année 2024 est de 84,3%.

Comptes de la SCPI :

Le résultat comptable s'établit au 31/12/2024 à 508 767,84 €. Le total des acomptes sur dividende distribué au titre de l'exercice 2024 s'élève à 444 365,16 €, soit 3,72 € brut par part. Les futurs acomptes sur dividende augmenteront au fur et à mesure des livraisons et mises en location à venir.

LES PERSPECTIVES 2025 DE LA SCPI URBAN PIERRE N°5

La SCPI URBAN PIERRE N°5 veillera à mettre en location les immeubles livrés, à conserver son patrimoine dans un très bon état d'entretien et à mettre tout en œuvre pour maintenir un taux d'occupation physique élevé.

LE REGIME FISCAL DE LA SCPI

Il est rappelé que la SCPI URBAN PIERRE N°5 est une SCPI de déficit foncier, dispositif placé sous le régime du droit commun.

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

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

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

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

LE CAPITAL

	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2024
Nombre d'associés[1]	1 059	1 523	1 529	1 529	1 552
Nombre de parts	73 638	119 453	119 453	119 453	119 453
Nouvelles parts souscrites[2]	35 724	45 815	-	-	-
Montant des Capitaux souscrits au cours de l'année	17 862 000	22 907 500	-	-	-
Prix souscription d'une part en euros	500	500	500	500	500
Capital social en euros	31 296 150	50 767 525	50 281 351	50 281 351	50 281 351
Prime d'émission en euros	5 478 125	8 914 250	8 914 250	8 914 250	8 914 250
Capitaux collectés (nominal + prime d'émission) en euros[3]	36 774 275	59 681 775	59 195 601	59 195 601	59 195 601
Rémunération HT de la SGP au cours de l'année	2 143 440	2 710 667	-	-	-

(1) Variation du nombre d'associés à la suite de l'enregistrement de successions.
(2) L'augmentation de capital s'est clôturée en décembre 2021.
(3) Diminution des capitaux par absorption des déficits.

Évolution de la rentabilité de la part sur 5 ans

	2020	2021	2022	2023	2024
Dividendes bruts versés (a)	-	-	0,25	1,87	3,72
Prix de souscription/ exécution (b)	500	500	500	500	500
Rentabilité (=a/b)	-	-	0,05%	0,37%	0,74%
RAN cumulé	-1,87	-1,76	0,03	0,35	0,89

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.			
2024	-	-	-	N/S	270	-

** Hors décès et succession.*

LEVIER

La SCPI URBAN PIERRE N°5 a obtenu des financements dans le cadre du plan Action Cœur de Ville sous la forme d'un prêt amortissable à taux d'intérêts préférentiels. Les emprunts représentent 2,63% de la valeur nette comptable.

LES INVESTISSEMENTS 2024

La SCPI URBAN PIERRE N°5 étant pleinement investie, aucun investissement n'a été réalisé au cours de l'année.

LES ARBITRAGES 2024

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

LA DISTRIBUTION

Le résultat de l'exercice 2024 s'élève à 508 767,84€.
Le total des acomptes sur dividende distribué au titre de l'exercice 2024 s'élève à 444 365,16€, soit un montant de 3,72€ par part.
La Société de Gestion propose à l'Assemblé Générale d'affecter le solde du résultat de l'exercice 2024 non distribué, au compte de report à nouveau, qui sera porté à 105 873,42€, soit 0,89€ par part.

ASSEMBLEE GENERALE

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

LA SITUATION LOCATIVE AU 31 DECEMBRE 2024

Adresse	Date de livraison	Nombre de lots	Nombre de lots loués
NIMES (30) - 13, rue Bernard Aton	27/01/2022	10	9
MULHOUSE (68) - 33, rue de l'Horticulture	17/11/2022	30	30
NANCY (54) - 6, rue Jeannot	04/11/2021	8	8
PAU (64) - 10, rue Carnot (1)	15/12/2021	13	12
ROQUEBRUNE CAP MARTIN (06) 121, avenue des Orchidées	02/06/2021	23	21
ROQUEBRUNE CAP MARTIN (06) 121, avenue des Orchidées BIS	24/05/2022	1	1
NARBONNE (11) - 10, rue Viollet Le Duc	27/03/2024	19	18
SAINT-RAPHAEL (83) 263, avenue Frédéric Mistral	27/07/2022	9	9
MONTAUBAN (82) - 25, rue de la Résistance	19/01/2023	11	10
TOULON (83) – 8, rue Emile Zola	30/03/2023	7	6
TOURS (37) – 96-100, boulevard Royer	06/06/2024	31	31
PAU (64) - 29, boulevard Recteur Jean Sarrailh	26/09/2024	14	14
SAINT-PAUL-DE-VENCE (06) 1087, Chemin du Cercle	17/10/2024	5	0
ALBI (81) - 7, rue Hippolyte Savary	01/10/2024	9	6
TOTAL		**190**	**175**

(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, 4 commerces dont deux sont loués.

LE PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2024

Au 31 décembre 2024, la SCPI URBAN PIERRE N°5 détient 13 actifs immobiliers.

Immobilisation corporelles

Adresse	Date d'acquisition	Affectation surface	Surface estimative (m²)	Prix d'acquisition foncier hors droits hors travaux (€)
NIMES (30) - 13, rue Bernard Aton	26/12/2019	Résidentiel	600 m² et 76 m² de terrasses/balcons et 33 m² de surfaces < à 1,8 m de hauteur	1 050 000
MULHOUSE (68) - 33, rue de l'Horticulture	30/12/2019	Résidentiel	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
NANCY (54) - 6, rue Jeannot	30/12/2019	Résidentiel	357 m² et 66 m² de jardins et 51 m² de terrasses	520 000
PAU (64) - 10, rue Carnot(1)	30/12/2019	Résidentiel et Commerces	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
ROQUEBRUNE CAP MARTIN (06) 121, avenue des Orchidées	07/02/2020	Résidentiel	1042 m² et 483 m² de terasses/balcons et 84 m² de jardins	6 000 000
ROQUEBRUNE CAP MARTIN (06) 121, avenue des Orchidées BIS	30/11/2021	Résidentiel	42 m² et 28 m² et jardin	280 000
NARBONNE (11) - 10, rue Viollet le Duc	28/12/2020	Résidentiel	1050 m², 37 m² de terrasses	1 000 000
MONTAUBAN (82) - 25, rue de la Résistance	05/01/2021	Résidentiel et Commerce	709 m² (dont 211 m² de commerces) et 75 m² de balcons/terrasses et 12 m² de surfaces < à 1,8 m de hauteur	295 000
TOULON (83) - 8, rue Emile Zola	05/11/2021	Résidentiel et Commerce	555 m² (dont 83 m² de commerces) et 30 m² de balcons et 21 m² de surfaces < à 1,8 m de hauteur	1 150 000
TOURS (37) - 96-100, boulevard Royer	10/12/2021	Résidentiel	1594 m², 153 m² de surface annexes et 12 m² de surface < à 1,8 m de hauteur	2 500 000
PAU (64) - 29, boulevard Recteur Jean Sarrailh	28/02/2022	Résidentiel	645 m², 79 m² de balcons et terrasses et 36 m² de surfaces < à 1,8 m de hauteur	129 600
ALBI (81) - 7, rue Hippolyte Savary	06/10/2022	Résidentiel	487 m², 159 m² de jardin et 8 m² de surfaces < à 1,8 m de hauteur	527 735
TOTAL		**186 logements 4 commerces 143 places de stationnement**	**9444 m² (dont 426 m² de commerce) et 55 m² d'annexes commerciales et 620 m² de jardins et 1 138 m² de terrasses/balcons et 156 m² de surfaces < à 1,8 m de hauteur**	**14 882 335**

(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.

Immobilisation incorporelles

Adresse	Date d'acquisition	Affectation surface	Surface estimative (m²)	Prix d'acquisition foncier hors droits hors travaux (€)
SAINT-RAPHAEL (83) - 263, avenue Frédéric Mistral	21/12/2020[1]	Résidentiel	755 m², 200 m² de terrasses	736 160
SAINT-PAUL-DE-VENCE (06) - 1087, Chemin du Cercle	05/04/2022[2]	Résidentiel	760 m², 185 m² de terrasses, 395 m² de jardins privatifs	401 596
TOTAL		**14 appartements[3] 35 places de stationnements**	**1 515 m², 385 m² de terrasses, 395 m² de jardins privatifs**	**1 137 756**

(1) 6 logements et 13 parkings ont été acquis le 09/06/2021
(2) 5 logements et 15 parkings ont été acquis le 05/04/2022
(3) - Droits réels immobiliers

EVOLUTION PAR PART DU RESULTAT DES CINQ DERNIERS EXERCICES

En euros par part ayant jouissance sur les 12 mois de l'exercice	Exercice 2020		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	Valeurs totales	en € H.T.	En % du total des revenus
REVENUS											
Recettes locatives brutes et produits divers	0,98	-	1,01	-	3,57	-	6,95	-	1 273 038,05	10,66	-
Produits financiers avant prélèvement libératoire	-	-	-	-	-	-	0,11	-	16 213,47	0,14	-
TOTAL DES REVENUS	0,98	*100,00%*	1,01	*100,00%*	3,57	*100,00%*	7,06	*100,00%*	1 289 251,52	10,79	*100,00%*
CHARGES											
Commission	0,11	-	0,13	-	0,43	-	0,91	-	160 046,66	1,34	-
Autres frais de gestion	0,36	-	0,54	-	0,56	-	0,73	-	112 061,97	0,94	-
Charges locatives non récupérées	1,01	-	2,81	-	1,58	-	2,47	-	412 502,67	3,45	-
Sous total CHARGES EXTERNES	1,49	*152,4%*	3,49	*346,9%*	2,56	*71,8%*	4,11	*58,2%*	684 611,30	5,73	*53,1%*
Charges financières	-	-	0,10	-	0,05	-	0,01	-	2 173,46	0,02	-
Amortissements nets	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
* patrimoine	-	-	0,34	-	0,68	-	0,75	-	89 968,64	0,75	-
* autres	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Provisions nettes	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Sous total CHARGES INTERNES	-	*0,4%*	0,43	*43,2%*	0,73	20,4%	0,76	10,8%	92 142,10	0,77	7,1%
TOTAL DES CHARGES	1,49	*152,8%*	3,92	*390,1%*	3,29	92,3%	4,87	69,0%	776 753,40	6,50	60,2%
RESULTAT COURANT	-0,52	*-52,8%*	-2,92	*-290,1%*	0,28	7,7%	2,19	31,0%	512 498,12	4,29	39,8%
RESULTAT EXCEPTIONNEL	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Charges exceptionnelles	-	-	-	-	-	-	-	-	3 730,28	0,03	-
Produits exceptionnels	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Sous total RESULTAT EXCEPTIONNEL	-	-	-	-	-	-	-	-	-3 730,28	-0,03	-
RESULTAT	-0,52	*-52,8%*	-2,92	*-290,1%*	0,28	7,7%	2,19	31,0%	508 767,84	4,26	39,5%
dont :	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Revenus distribués avant prélèvement libératoires et prélèvements sociaux	-	-	-	-	0,25	-	1,87	-	444 365,16	3,72	-
- Revenus distribués après prélèvements libératoires et prélèvements sociaux	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
REPORT A NOUVEAU ANNUEL	-0,52	*-52,8%*	-2,92	*-290,1%*	0,03	0,7%	0,32	4,6%	64 402,68	0,54	5,0%
REPORT A NOUVEAU DEBITEUR COMPENSE PAR REDUCTION CAPITAL	-	-	-	-	4,07	-	-	-	-	-	-
REPORT A NOUVEAU CUMULE*	-1,15	*-118,2%*	-4,07	*-404,8%*	0,03	0,7%	0,35	5,0%	105 873,42	0,89	8,3%

** Depuis l'origine de la société*

POURCENTAGE DES CHARGES PAR RAPPORT AUX RECETTES LOCATIVES

Année	Recettes locatives brutes[1]	Charges[2] (dont commissions de la société de gestion)		Pourcentage
2024	1 289 252 €	780 484 €	160 047 €	60,54%

[1] Composées des produits locatifs et des produits de placement CAT

[2] Total des charges courantes de l'exercice - charges récupérables - reprise des provisions

EVOLUTION DU DIVIDENDE PAR PART

En € par part	2020	2021	2022	2023	2024
Report à nouveau avant affectation du résultat de l'exercice	-0,63	-1,15	-[1]	0,03	0,35
Acomptes sur dividendes versés au titre de l'année avant PF	-	-	-0,25	-1,87	-3,72
Résultat de l'exercice	-0,52	-2,92	0,28	2,19	4,26
Report à nouveau après affectation du résultat de l'exercice*	-1,15	-4,07	0,03	0,35	0,89

** Calculé sur le total des parts en circulation à la fin de chaque exercice*
(1) Le report à nouveau au 31/12/2021 a été affecté en diminution du capital, conformément à la résolution votée en Assemblée Générale Mixte du 28/06/2022. Le report à nouveau sur exercice antérieur au 31/12/2022 est donc nul par part.

DIVERSES MENTIONS OBLIGATOIRES

Tableau d'emploi des fonds

	Total au 01/01/2024	Durant l'année 2024	Total au 31/12/2024
Fonds collectés	59 195 601	-	59 195 601
+ Cessions d'immeubles	-	-	-
+ Plus / moins-values sur cession d'immeuble	-	-	-
+ Emprunts	784 002	547 268	1 331 270
- Prélèvements sur primes d'émission	-8 708 732	-	-8 708 732
- Achat d'immeubles (brut)	-16 020 092	-	-16 020 092
- Travaux de restauration	-34 219 224	-911 788	-35 131 012
= SOMMES RESTANT À INVESTIR	**1 031 556**	**-364 520**	**667 036**

Le tableau ci-dessus est établi conformément à l'instruction AMF du 4 mai 2002 prise en application du règlement N°2001-06.

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	423,00	423,54	0,13%
Valeur de réalisation / part	416,26	415,45	-0,20%
Valeur de reconstitution / part	505,34	504,85	-0,10%

	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	50 026 876	49 222 510	49 222 510	50 848 696	49 882 787	49 882 787
Montant des droits et frais d'acquisitions	-	-	3 396 353	-	-	3 441 912
- Amortissements	-	-	-	-	-	-
- Provision pour gros entretien	-	-	-	-	-	-
SOUS TOTAL	**50 026 876**	**49 222 510**	**52 618 863**	**50 848 696**	**49 882 787**	**53 324 699**
Autres Immobilisations	-	-	-	-	-	-
Agencements	-	-	-	-	-	-
- Amortissements	-	-	-	-	-	-
SOUS TOTAL	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
Immobilisations en cours sur promesses de vente	-	-	-	-	-	-
Immobilisations financières	-	-	-	-	-	-
Liquidités nettes à investir	501 463	501 463	501 463	-255 954	-255 954	-255 954
SOUS TOTAL	**501 463**	**501 463**	**501 463**	**-255 954**	**-255 954**	**-255 954**
Commission de souscription	-	-	7 243 681	-	-	7 236 647
- Amortissements	-	-	-	-	-	-
SOUS TOTAL	**-**	**-**	**7 243 681**	**-**	**-**	**7 236 647**
VALEUR ESTIMEE DE LA SOCIETE	50 528 340	49 723 973	60 364 007	50 592 742	49 626 833	60 305 393
Nombre de parts sociales au 31/12/2024	119 453	119 453	119 453	119 453	119 453	119 453

FISCALITE 2024 POUR UNE PART DE PLEINE JOUISSANCE

Pour une personne physique ou morale ayant souscrit en 2024 assujettie à l'impôt sur le revenu :

Revenus fonciers bruts	15,03 €
- Frais et charges déductibles	-14,15 €
= Revenus fonciers nets	0,88 €
Produits financiers	0,14 €
Rappel Dividende	3,72 €

Pour une personne morale assujettie à l'impôt sur les sociétés :
Revenu imposable : 4,26 €

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, votre Conseil de Surveillance a l'honneur de vous présenter son rapport pour l'exercice social clos le 31 décembre 2024.

Le Conseil s'est réuni à deux reprises le 13 novembre 2024 et le 5 mars 2025 pour examiner la situation de la SCPI URBAN PIERRE 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, le patrimoine, ainsi que sur les comptes 2024 et les perspectives 2025.

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

Concernant les immeubles constitutifs du patrimoine de la SCPI, les travaux de rénovation se sont poursuivis et les 5 derniers immeubles en travaux ont été réceptionnés au cours de l'année 2024. Le patrimoine de la SCPI est désormais intégralement livré.

Le résultat comptable de l'exercice 2024 de la SCPI URBAN PIERRE N°5 s'établit à 508 767,84 € et l'acompte sur dividende total affecté est de 444 365,16 €, soit 3,72 € brut par part.

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 porté à 105 873,42 € représentant 0,89 € par part.

Au terme de cet exercice, le Conseil de Surveillance propose de ne pas solliciter d'indemnité pour ses travaux, dans un souci de maintien de l'équilibre des comptes de la SCPI.

Outre les résolutions relatives aux comptes 2024, nous invitons les associés réunis en Assemblée Générale Ordinaire à voter favorablement l'ensemble des résolutions soumises à leurs suffrages.

Pour conclure, nous tenons à remercier les représentants de la Société de Gestion, l'Expert-Comptable et le Commissaire aux Comptes qui ont facilité l'accomplissement de notre mission.

Le 5 mars 2025
Pour le Conseil de Surveillance
M. Jean-Luc BRONSART
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.

4. RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

URBAN PIERRE 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 PIERRE 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 PIERRE 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 6 mai 2025

KPMG S.A.
Pascal Lagand
Associé

URBAN PIERRE 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 PIERRE 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 avisé 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 informé 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 :

- Aucun montant au titre des commissions de souscription ;
- Au titre des commissions de gestion la somme de 160 046,66 € ;
- 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 23 223,57 €.

Paris La Défense, le 6 mai 2025
KPMG S.A.
Pascal Lagand
Associé

5. COMPTES DE L'EXERCICE 2024

ETAT DU PATRIMOINE AU 31/12/2024

	31 décembre 2023		31 décembre 2024	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Placements immobiliers				
Immobilisations locatives				
Droits réels (Usufruits, Bail emphytéotique, servitudes...)	1 137 756,50	1 930 000,00	1 137 756,50	1 760 000,00
Amortissements droits réels	-212 438,77	-	-302 407,41	-
Concessions	-	-	-	-
Amortissements concessions	-	-	-	-
Construction sur sol d'autrui	-	-	-	-
Amortissements Construction sur sol d'autrui	-	-	-	-
Terrains et constructions locatives	34 391 981,85	47 292 510,00	50 013 346,90	48 122 787,00
Agencements et installations	-	-	-	-
Immobilisations en cours	14 709 576,67	-	-	-
SOUS-TOTAL 1	50 026 876,25	49 222 510,00	50 848 695,99	49 882 787,00
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	50 026 876,25	49 222 510,00	50 848 695,99	49 882 787,00
Immobilisations financières				
Immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées	-	-	-	-
TOTAL II - Immobilisations financières	-	-	-	-
Actifs d'exploitation				
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé	-	-	-	-
Immobilisations incorporelles	-	-	-	-
Immobilisations financières autres que les titres de participations	1 026,80	1 026,80	1 026,80	1 026,80
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations	-	-	-	-
SOUS-TOTAL 1	1 026,80	1 026,80	1 026,80	1 026,80
Créances				
Locataires et comptes rattachés	26 490,85	26 490,85	69 963,56	69 963,56
Provisions pour dépréciation des créances	-8 912,59	-8 912,59	-30 926,14	-30 926,14
Autres créances	469 954,74	469 954,74	298 246,14	298 246,14
Avances et acomptes versés	-	-	-	-
Fournisseurs débiteurs	1 226,82	1 226,82	6 247,32	6 247,32
Créances Fiscales	36 286,05	36 286,05	20 920,09	20 920,09
Associés opération sur capital	-	-	-	-
Débiteurs divers	432 441,87	432 441,87	271 078,73	271 078,73
Dépréciation des débiteurs divers	-	-	-	-
SOUS-TOTAL 2	487 533,00	487 533,00	337 283,56	337 283,56
Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement	-	-	-	-
Fonds de remboursement	-	-	-	-
Autres disponibilités	1 148 292,15	1 148 292,15	1 290 805,83	1 290 805,83
SOUS-TOTAL 3	1 148 292,15	1 148 292,15	1 290 805,83	1 290 805,83
TOTAL III - Actifs d'exploitation	1 636 851,95	1 636 851,95	1 629 116,19	1 629 116,19
Provisions générales pour risques et charges				
Passifs d'exploitation				
Dettes				
Dettes financières	-784 002,10	-784 002,10	-1 331 270,00	-1 331 270,00
Dettes d'exploitation	-83 501,43	-83 501,43	-113 970,57	-113 970,57
Dettes diverses	-267 885,04	-267 885,04	-439 829,30	-439 829,30
Fournisseurs d'immobilisation	-29 108,76	-29 108,76	-3 233,35	-3 233,35
Dettes Fiscales	-13 576,55	-13 576,55	-4 677,87	-4 677,87
Locataires créditeurs	-	-	0,00	0,00
Associés, dividendes à payer	-77 771,99	-77 771,99	-146 383,74	-146 383,74
Créditeurs divers	-147 427,74	-147 427,74	-285 534,34	-285 534,34
SOUS-TOTAL 4	-1 135 388,57	-1 135 388,57	-1 885 069,87	-1 885 069,87
TOTAL IV - Passifs d'exploitation	-1 135 388,57	-1 135 388,57	-1 885 069,87	-1 885 069,87
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	50 528 339,63	-	50 592 742,31	-
VALEUR ESTIMEE DU PATRIMOINE (*)	-	49 723 973,38	-	49 626 833,32

TABLEAU D'ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU 31/12/2024

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	50 281 351,29	-	-	50 281 351,29
Capital en cours de souscription	-	-	-	-
Acomptes de liquidation et droit de partage	-	-	-	-
Réserves indisponibles	-	-	-	-
SOUS-TOTAL 1	50 281 351,29	-	-	50 281 351,29
Primes d'émission				
Primes d'émission ou de fusion	8 914 250,00	-	-	8 914 250,00
Primes d'émission en cours de souscription	-	-	-	-
Prélèvement sur prime d'émission ou de fusion	-8 708 732,40	-	-	-8 708 732,40
Prélèvement sur prime d'émission RAN nouvelles souscriptions	-	-	-	-
Rembourssement P/E sur cession	-	-	-	-
SOUS-TOTAL 2	205 517,60	-	-	205 517,60
Ecarts 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	3 023,07	38 447,67	-	41 470,74
SOUS-TOTAL 3	3 023,07	38 447,67	-	41 470,74
Résultat de l'exercice				
Résultat de l'exercice 2024	-	-	508 767,84	508 767,84
Acomptes sur distribution 2024	-	-	-444 365,16	-444 365,16
Résultat de l'exercice 2023	261 564,53	-261 564,53	-	-
Acomptes sur distribution 2023	-223 116,86	223 116,86	-	-
SOUS-TOTAL 4	38 447,67	-38 447,67	64 402,68	64 402,68
TOTAL GENERAL	50 528 339,63	-	64 402,68	50 592 742,31

ENGAGEMENTS HORS BILAN AU 31/12/2024

	31/12/2023	31/12/2024
ENGAGEMENTS REÇUS	-	-
Cautions bancaires locataires	-	-
ENGAGEMENTS DONNÉS	1 027 490	47 213
TRAVAUX RESTANT À PAYER SUR IMMOBILISATIONS EN COURS		
PAU (64) - 10, rue Carnot	15 607	-
MULHOUSE (68) - 33, rue de l'Horticulture	1 965	-
NANCY (54) - 6, rue Jeannot	1 201	-
ROQUEBRUNE CAP MARTIN (06) - 121, avenue des Orchidées	19 894	-
NARBONNE (11) - 10, rue Viollet le Duc	10 552	6 330
TOULON (83) - Rue Emile Zola	2 720	-
TOURS (37) - Boulevard Royer	636 992	-
PAU (64) - Bd Recteur Sarrailh	116 097	636
ALBI (81) - 7, rue Hippolyte Savary	222 462	40 247
AVALS, CAUTIONS, GARANTIES DONNÉES		
AVALS, CAUTIONS, GARANTIES REÇUES		
ENGAGEMENTS FINANCIERS		
SOMMES RESTANTES À VERSER SUR VEFA SUR IMMEUBLES		
DETTES GARANTIES PAR DES SÛRETÉS RÉELLES[1]	1 331 270	1 597 524
Emprunt ALS NARBONNE	533 245	639 894
Emprunt ALS MONTAUBAN	245 865	295 038
Emprunt ALS PAU	317 870	381 444
Emprunt ALS ALBI	234 290	281 148

(1) En 2023 ce montant correspondait au capital restant dû sur les emprunts en cours. Cette information a été corrigée en 2024 pour faire remonter le montant des garanties et autres hypothèques assorties sur les emprunts souscrits.
La comparaison des données entre 2023 et 2024 ne pouvant se faire ici.

COMPTE DE RESULTAT DE L'EXERCICE AU 31/12/2024

COMPTE DE RESULTAT (en euro)	31/12/2023		31/12/2024	
	Détail	Total	Détail	Total
Produits immobiliers				
Loyers	823 199,41	-	1 237 042,37	-
Charges facturées	3 802,64	-	18 111,63	-
Produits des participations contrôlées	-	-	-	-
Produits annexes	3 419,75	-	17 884,05	-
Reprise de provisions pour gros entretiens	-	-	-	-
Transfert de charges immobilières	4 088,11	-	-	-
TOTAL I - PRODUITS IMMOBILIERS	-	834 509,91	-	1 273 038,05
Charges immobilières				
Charges ayant leur contrepartie en produits	3 802,64	-	18 111,63	-
Travaux de gros entretiens	-	-	-	-
Charges d'entretien du patrimoine locatif	49 743,14	-	98 580,24	-
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	53 026,83	-	37 364,82	-
Commissions et honoraires	76 850,38	-	117 511,19	-
Frais de contentieux	14,40	-	-	-
Impôts et taxes	115 993,05	-	140 934,79	-
Dépréciation des titres de participations contrôlées	-	-	-	-
TOTAL II - CHARGES IMMOBILIÈRES	-	299 430,44	-	412 502,67
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE	-	535 079,47	-	860 535,38
Produits d'exploitation				
Reprise d'amortissements d'exploitation	-	-	-	-
Reprises de provisions d'exploitation	-	-	-	-
Reprise de provisions pour créances douteuses	2 177,41	-	643,85	-
Reprise de provisions pour risques et charges	-	-	-	-
Transfert de charges d'exploitation	6 289,20	-	-	-
Autres produits	1,80	-	3,51	-
TOTAL I - PRODUITS D'EXPLOITATION	-	8 468,41	-	647,36
Charges d'exploitation de la société				
Commissions de la Société de gestion	108 734,72	-	160 046,66	-
Honoraires	36 290,00	-	41 523,90	-
Frais assemblée et de conseils	21 307,42	-	20 100,04	-
Services bancaires	5 396,00	-	655,07	-
Cotisations et contributions	11 384,32	-	11 637,41	-
Dotation aux amortissements d'exploitation	89 968,64	-	89 968,64	-
Provisions pour créances douteuses	8 200,09	-	22 657,40	-
Autres provisions d'exploitation	-	-	-	-
Autres charges	12 765,77	-	16 135,51	-
TOTAL II -CHARGES D'EXPLOITATION	-	294 046,96	-	362 724,63
Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière	-	-285 578,55	-	-362 077,27
Produits financiers				
Dividendes des participations non contrôlées	-	-	-	-
Produits d'intérêts des comptes courants	-	-	-	-
Autres produits financiers	12 765,75	-	16 213,47	-
Reprise de provisions sur charges financières	-	-	-	-
TOTAL I -PRODUITS FINANCIERS	-	12 765,75	-	16 213,47
Charges financières				
Charges d'intérêts des emprunts	702,14	-	2 173,46	-
Charges d'intérêts des comptes courants	-	-	-	-
Autres charges financières	-	-	-	-
Dépréciations des charges financières	-	-	-	-
TOTAL II -CHARGES FINANCIÈRES	-	702,14	-	2 173,46
Résultat financier	-	12 063,61	-	14 040,01
Produits exceptionnels				
Produits exceptionnels	-	-	-	-
Reprise d'amortissements et provisions exceptionnels	-	-	-	-
TOTAL I - PRODUITS EXCEPTIONNELS	-	-	-	-
Charges exceptionnelles				
Charges exceptionnelles	-	-	3 730,28	-
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles	-	-	-	-
TOTAL II - CHARGES EXCEPTIONNELLES	-	-	-	3 730,28
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	-	-	-	-3 730,28
RÉSULTAT NET [(+) = BÉNÉFICE, (-) = PERTE]	-	261 564,53	-	508 767,84

ANNEXE FINANCIERE AU 31/12/2024

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 2017, qui remplace le Comité de la Réglementation Comptable du 23 juin 1999.

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

Les immobilisations locatives retracent en valeur historique le coût des acquisitions immobilières et des agencements effectués. Toutes les acquisitions immobilières ont été comptabilisées terrains compris.
En conformité avec le nouveau plan comptable applicable aux SCPI, la société prévoit la constitution d'une provision pour gros entretiens. Cette provision porte sur le gros entretien tel que prévu dans le plan quinquennal et est constituée en fonction de l'horizon de réalisation de ces dépenses (100 % à 1 an, 80 % à 2 ans, 60 % à 3 ans, 40 % à 4 ans et 20 % à 5 ans).

Faits marquants

Les comptes annuels au 31 décembre 2024 ont été préparés dans un contexte économique complexe, caractérisé par des taux directeurs élevés malgré quelques baisses au cours de l'exercice, ainsi qu'un ralentissement de l'inflation.
Ces conditions ont eu des répercussions notables sur les états financiers de la Société, notamment en ce qui concerne l'évolution des loyers et des charges, la valorisation des actifs, ainsi que la liquidité, avec une attention particulière portée au respect des covenants bancaires et aux conditions de financement actuelles et futures.
Ce contexte est également marqué par une volatilité accrue des marchés immobiliers, des incertitudes géopolitiques internationales (Ukraine, Moyen Orient, investiture du nouveau président américain) et une instabilité politique intérieure en France.
Ces facteurs peuvent influencer rapidement le comportement des utilisateurs et des investisseurs. Il est donc important de noter que les évaluations retenues en comptabilité ne sont valables qu'à la date d'établissement des comptes de la Société .
Nous noterons que depuis le début de l'année 2025, les préoccupations des sociétés continuent d'évoluer, et le secteur immobilier doit s'adapter à plusieurs défis et opportunités. La croissance mondiale reste stable mais limitée avec une divergence entre l'économie américaine solide et une croissance plus faible dans la zone euro. Les prévisions d'inflation en France montrent une diminution progressive. En résumé, bien que certaines conditions économiques montrent des signes de stabilisation, la prudence reste essentielle en raison des nombreuses incertitudes qui persistent.

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.

Événements postérieurs à la clôture

Néant.

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 A L'ETAT DU PATRIMOINE ET AUX CAPITAUX PROPRES

Immobilisations locatives

Les immobilisations locatives se décomposent comme suit :
· Terrains et constructions locatives : ..... 50 013 346,90 €
· Agencements et installations : ..... - €
· Immobilisations en cours : ..... - €
· Immobilisations incorporelles nettes : ..... 835 349,09 €

Provisions liées aux placements immobiliers

Aucune provision n'a été constatée au 31 décembre 2024.

Immobilisations financières

Solde du compte au 31 décembre 2024 : ..... 1 026,80 €
· Dépôt de garantie - Cautionnement versés : ..... 1 026,80 €

Créances locataires & Autres créances

Les créances locataires et autres créances se décomposent comme suit :
· Locataires : ..... 69 963,56 €
· Locataires douteux : ..... - €
· Provisions pour dépréciation des créances : ..... -30 926,14 €
· Créances fiscales : ..... 20 920,09 €
· Fournisseurs débiteurs : ..... 6 247,32 €
· Débiteurs divers : ..... 271 078,73 €
· Autres créances : ..... - €

Valeurs de placement et disponibilités

La trésorerie au 31 décembre 2024 est constituée de :
· Disponibilités en banque : ..... 1 290 805,83 €

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 ..... 1 331 270,00 €
- Intérêts courus non échus ..... - €
- Dépôts de garantie ..... - €

Dettes d'exploitation :

- Dettes fournisseurs ..... 54 875,87 €
- dont restant dû à la Société de Gestion : ..... 47 239,07 €
- Diverses dettes provisionnées (dans l'attente de la réception des factures) ..... 59 094,70 €

Dettes diverses :

- Clients créditeurs (les loyers perçus d'avance) ..... - €
- Dettes fiscales ..... 4 677,87 €
- Créditeurs divers ..... 285 534,34 €
- Dettes sur immobilisations ..... 3 233,35 €
- dont restant dû à la Société de Gestion : ..... 2 463,35 €
- dont dettes provisionnées (dans l'attente de la réception des factures) ..... - €
- Associés ..... 146 383,74 €
- Autres dettes diverses ..... - €

Etat de l'actif immobilisé

	Exercice N-1 31 décembre 2023	Entrées	Sorties	Exercice N 31 décembre 2024
Immobilisations incorporelles				
Immobilisation incorporelles	1 137 757 €	-	-	1 137 757 €
Immobilisations corporelles				
Terrains et constructions locatives	34 391 982 €	15 621 365 €	-	50 013 347 €
Agencements et installations	-	-	-	-
Honoraires assistances sur travaux	-	-	-	-
Immobilisations en cours	14 709 577 €	-	14 709 577 €	-
Immobilisations financières				
Immobilisations financières	-	-	-	-

Etat des amortissements et provisions

	Exercice N-1 31 décembre 2023	Dotations	Reprises	Exercice N 31 décembre 2024
Immobilisations incorporelles				
Immobilisation incorporelles	-212 439 €	-89 969 €	-	-302 407 €
Immobilisations corporelles				
Terrains et constructions locatives	-	-	-	-
Agencements et installations	-	-	-	-
Créances				
Créances douteuses	8 913 €	22 657 €	644 €	30 926 €
Provisions				
Pour risques	-	-	-	-
Pour gros entretiens	-	-	-	-

Prélèvements sur primes d'émission

Depuis l'origine d'URBAN PIERRE N°5, les primes d'émission ont été affectées de la façon suivante :

en Euros	Prime d'émission	Prélèvements sur la prime d'émission
Prime d'émission	8 914 250 €	-
Frais constitution	-	1 999 €
Frais acquisitions	-	1 622 511 €
Frais acquisitions sur actifs vendus	-	-
Commission de souscription	-	7 084 222 €
Ecarts sur remboursements de parts	-	-
Solde non affecté de la prime d'émission	205 518 €	-

Plus ou moins-values réalisées sur cession d'immeubles

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

Résultat de l'exercice

Report à nouveau à l'ouverture . . . . . 41 470,74 €
Le résultat au 31 décembre 2024 ressort à : . . . . . 508 767,84 €
- La distribution des trois premiers acomptes sur dividende a totalisé : . . . . . 301 021,56 €
- Le quatrième et dernier acompte versé en janvier 2025 s'est élevé à : . . . . . 143 343,60 €

Le solde non distribué, à reporter à nouveau, s'établit donc à : . . . . . 105 873,42 €

Produits constatés d'avance

Au 31 décembre 2024, les produits constatés d'avance s'établissent à 0 €.

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 : . . . . . 1 237 042,37 €
• les charges et taxes refacturées : . . . . . 18 111,63 €
• les produits annexes (refacturations forfaitaires auprès des locataires) : . . . . . 17 884,05 €
• les transferts de charges : . . . . . - €

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 : . . . . . 18 111,63 €
- dont charges récupérables : . . . . . - €
- dont taxes récupérables : . . . . . - €
• les charges d'entretien du patrimoine non récupérables : . . . . . 98 580,24 €
• les gros travaux et réparations : . . . . . - €
• le poste « autres charges immobilières » : . . . . . 295 810,80 €
- dont taxes non récupérables . . . . . 140 934,79 €
- dont les honoraires de relocation. . . . . 84 051,08 €
- dont charges locatives et copropriétés non récupérées . . . . 37 364,82 €
- dont frais d'actes et de contentieux . . . . . - €
- dont honoraires et commissions . . . . . 33 460,11 €

Produits d'exploitation

Ils sont constitués principalement par :
• les transferts de charges : . . . . . - €
• les autres produits : . . . . . 647,36 €

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 : . . . . . *160 046,66* €

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 soucription : . . . . . - €
• de frais de constitution de la SCPI : . . . . . 5 989,40 €

Les diverses charges d'exploitation, soit 87 792,81 €, sont constituées notamment :
• des honoraires du commissaire aux comptes . . . . . 13 034,50 €
• des honoraires comptables . . . . . 22 500,00 €
• des frais divers (rapport annuel, bulletin trimestriel...) . . . . . 13 876,51 €
• de frais postaux . . . . . 6 223,53 €
• de services bancaires. . . . . 655,07 €
• de frais d'émission d'emprunt . . . . . - €
• du coût du dépositaire . . . . . 10 700,00 €
• de la cotisation AMF . . . . . 467,41 €
• de la CFE . . . . . 470,00 €
• des jetons de présence . . . . . - €
• des pertes sur créances irrécouvrables. . . . . - €
• de la TVA non récupérable. . . . . 16 134,69 €
• des charges de gestions courantes. . . . . 3 731,10 €

Dotations aux amortissements et provisions

Elles sont constituées essentiellement de :

· la dotation aux amortissements des immobilisations incorporelles, soit : . . . . . 89 968,64 €
· l'ensemble des dotations aux provisions pour créances douteuses, soit : . . . . . 22 657,40 €
· la dotation pour risques et charges, soit : . . . . . - €

Produits financiers

Ils sont constitués principalement par :
· les autres produits financiers . . . . . 16 213,47 €

Charges financières

Elles sont constituées essentiellement de :
· Charges d'intérêts des emprunts . . . . . 2 173,46 €

DETTES BANCAIRES AU 31 DECEMBRE 2024

Détail des Emprunts Action Logement

Ventilation par maturité	Jusqu'à 1an	[1-5 ans]	>5 ans	Total
Emprunt à taux fixe	-	-	-	-
Emprunt Amortissable :				
Emprunt NARBONNE			533 245	533 245
Emprunt MONTAUBAN	-	-	245 865	245 865
Emprunt PAU			317 870	317 870
Emprunt ALBI			234 290	234 290
Emprunt in fine	-	-	-	-
Emprunt à taux variable	-	-	-	-
Emprunt Amortissable	-	-	-	-
Emprunt in fine	-	-	-	-
Total	-	-	**1 331 270**	**1 331 270**

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
PAU (64) - 10, rue Carnot	30/12/2019	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	2 137 243	2 497 243	20/01/2020	15/12/2021	-
MULHOUSE (68) - 33, rue de l'Horticulture	30/12/2019	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	6 279 535	7 349 535	03/06/2020	17/11/2022	-
NANCY (54) - 6, rue Jeannot	30/12/2019	357 m² et 66 m² de jardins et 51 m² de terrasses	520 000	1 586 055	2 106 055	22/06/2020	04/11/2021	-
NIMES (30) - 13, rue Bernard Aton	26/12/2019	600 m² et 76 m² de terrasses/balcons et 33 m² de surfaces < à 1,8 m de hauteur	1 050 000	2 267 634	3 317 634	26/05/2020	27/01/2022	-
ROQUEBRUNE CAP MARTIN (06) - 121, avenue des Orchidées	07/02/2020	1042 m² et 483 m² de terrasses/balcons et 84 m² de jardins	6 000 000	3 877 094	9 877 094	15/05/2020	02/06/2021	-
ROQUEBRUNE CAP MARTIN (06) - 121, avenue des Orchidées BIS	30/11/2021	42 m² et 28 m² et jardin	280 000	35 904	315 904	01/02/2022	24/05/2022	-
NARBONNE (11) - 10, rue Viollet Le Duc	28/12/2020	1050 m², 37 m² de terrasses	1 000 000	3 427 380	4 427 380	15/06/2021	27/03/2024	-
MONTAUBAN (82) - 25, Rue de la Résistance	05/01/2021	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	1 991 580	2 286 580	30/05/2021	19/01/2023	-
TOULON (83) - 8, rue Emile Zola	05/11/2021	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	1 308 596	2 458 596	11/04/2022	30/03/2023	-
TOURS (37) - 96-100, boulevard Royer	10/12/2021	1594 m², 153 m² de surface annexes et 12 m² de surface < à 1,8 m de hauteur	2 500 000	7 165 602	9 665 602	13/04/2022	06/06/2024	-
PAU (64) - 29, boulevard Recteur Jean Sarraihl	28/02/2022	645 m², 79 m² de balcons et terrasses et 36 m² de surfaces < à 1,8 m de hauteur	129 600	3 277 026	3 406 626	04/03/2022	26/09/2024	-
ALBI (81) - 7, rue Hippolyte Savary	06/10/2022	487 m², 159 m² de jardin et 8 m² de surfaces < à 1,8 m de hauteur	527 735	1 777 365	2 305 100	02/01/2023	01/10/2024	-
TOTAL			**14 882 335**	**35 131 012**	**50 013 347**	-	-	**48 122 787**

Le détail des expertises immobilières est tenu à la disposition des associés de la SCPI URBAN PIERRE N°5, sur simple demande auprès de la Société de Gestion URBAN PREMIUM. L'information détaillée des valeurs vénales, immeuble par immeuble, n'est pas fournie dans l'annexe dans la mesure où elle serait susceptible de porter préjudice à la société à l'occasion des arbitrages à venir. Bien entendu, la Société de Gestion fournira tous renseignements détaillés aux associés qui lui en feraient la demande.

IMMOBILISATIONS INCORPORELLES

Adresse	Date d'acquisition	Surface (m²)	Prix acquisition hors travaux	Amortissement de la période	VNC 2024	Durée amortissement	Valeur vénale hors droits
SAINT-RAPHAEL (83) - 263, avenue Frédéric Mistral[1]	21/12/2020	755 m², 200 m² de terrasses	736 161 €	56 502 €	525 785 €	12 ans et 10 mois	-
SAINT-PAUL-DE-VENCE (06) - 1087, chemin du Cercle	05/04/2022	771 m², 185 m² de terrasses, 395 m² de jardins privatifs	401 596 €	33 466 €	309 564 €	12 ans	-
TOTAL			**1 137 757 €**	**89 969 €**	**835 349 €**	-	**1 760 000 €**

(1) 6 logements et 13 parkings ont été acquis le 09/06/2021

6. ORDRE DU JOUR ET PROJET DE RESOLUTIONS

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 du mandat du commissaire aux comptes de 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.

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 du bénéfice distribuable 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 bénéfice distribuable, c'est-à-dire :
- Report à nouveau des exercices antérieurs : 41 470,74€
- Résultat de l'exercice 2024 : 508 767,84€
- Total bénéfice distribuable : 550 238,58€

À la distribution des dividendes, déjà versés sous forme d'acomptes aux associés pour 444 365,16 € et le solde au report à nouveau, soit un montant de 105 873,42 € représentant 0,89 €/part.
En conséquence, le dividende unitaire ordinaire revenant à une part de douze mois de jouissance est arrêté à 3,72 € et a été intégralement versé sous forme d'acomptes.

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 50 592 742,31 €, soit 423,54 € par part,
- La valeur de réalisation de 49 626 833,32 €, soit 415,45 € par part
- La valeur de reconstitution de 60 305 392,75 €, soit 504,85 € 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 2025, sans préjudice du remboursement de tous frais de déplacement et d'assurance en responsabilité civile professionnelle des membres.

HUITIÈME RESOLUTION – Renouvellement du mandat du commissaire aux comptes de la SCPI
L'Assemblée Générale, ayant pris acte que le mandat de KPMG S.A., représentée par Monsieur Pascal LAGAND, Commissaire aux comptes titulaire de la SCPI arrivent à expiration à l'issue de la présente Assemblée Générale, décide renouveler le mandat de KPMG S.A. représentée par Pascal Lagand en tant que commissaire aux comptes titulaire pour une période de six exercices, soit jusqu'à l'issue de l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31/12/2030.

NEUVIÈME 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 EXTRAORDINAIRE

DIXIÈME 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. »

GLOSSAIRE

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

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

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

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

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

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

Distribution
La distribution d'une SCPI est essentiellement constituée des revenus fonciers tirés de la location de son patrimoine immobilier. Elle peut comporter également des revenus financiers produits par le placement sans risque de sa trésorerie.
Pour les personnes physiques, les premiers, qualifiés de « Revenus Fonciers » sont soumis à l'Impôt sur le revenu en cette qualité.
Les seconds sont assimilés à des produits de placements à revenus fixe qui sont soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu. Un prélèvement à la source obligatoire de 24 %. Ce prélèvement constitue un acompte d'impôt sur le revenu.
Ainsi, le prélèvement acquitté en année N-1 sera pris en compte pour le calcul de l'impôt du souscripteur à payer en année N sur ses revenus de l'année N-1. Toutefois, les souscripteurs peuvent bénéficier d'une dispense de prélèvement si leur revenu fiscal de référence de l'avant-dernière année précédant la perception des revenus est inférieur à 25 000 € (50 000 € pour un couple).

Marché des parts
Lieu d'échange des parts de SCPI
- **Marché primaire :** c'est le marché de la souscription. Dans le cadre d'une SCPI à capital fixe, l'associé souscrit au moment d'une augmentation de capital.
- **Marché secondaire :** c'est l'ensemble de marché des échanges de parts. Les prix sont librement déterminés par les acheteurs et les vendeurs. Le marché secondaire peut être organisé par la société de gestion (organisations des confrontations) ou de gré à gré.

Plus ou moins-values réalisées sur cession d'immeuble
Résultat cumulé sur ventes effectivement réalisées. Les plus ou moins-values potentielles ne sont pas considérées.

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

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

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

Valeur vénale
La valeur vénale du patrimoine immobilier résulte des expertises des immeubles réalisées par l'expert immobilier indépendant désigné par l'assemblée générale et agréé par l'Autorités des Marchés Financiers. En pratique, chaque immeuble fait l'objet d'une expertise approfondie tous les cinq ans. Les autres années, sa valeur vénale est actualisée par l'expert.
Les experts s'attachent à la fois à la situation locative et technique de chaque immeuble et aux conditions de marché de l'époque.

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

Valeur de reconstitution
La valeur de reconstitution mesure ce qu'il faudrait engager de capitaux pour reconstituer la SCPI à l'identique.
Elle comprend donc la valeur de réalisation, à laquelle il convient d'ajouter les droits de mutation qu'aurait à supporter la SCPI dans le cas où elle achèterait les mêmes immeubles et la commission de souscription.



Urban Premium

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