



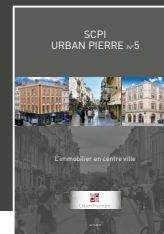
Urban Premium

URBAN PIERRE N°5

Société Civile de Placement en Immobilier - DÉFICIT FONCIER

BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION N°1

PÉRIODE ANALYSÉE : 4^E TRIMESTRE 2019 - PÉRIODE DE VALIDITÉ : 1^{ER} TRIMESTRE 2020



ÉDITO

Chers associés,

Nous sommes heureux de vous adresser le **premier bulletin d'information** de votre SCPI. Celui-ci vous permettra de suivre de manière régulière les évolutions de votre investissement.

Sur l'ensemble de l'année 2019, les indicateurs économiques sont restés favorables, en dépit des tensions sociales rencontrées au cours de l'année, matérialisés par une croissance du PIB estimée à 1,3% selon l'INSEE. Ainsi, la reprise économique entamée en 2016 s'est poursuivie et devrait rester stable en 2020 (+1,2%). Cette croissance a été majoritairement tirée par les ménages avec, d'une part, l'augmentation de leur pouvoir d'achat (politiques budgétaires favorables, faible inflation et hausse des salaires) et d'autre part, la hausse de leur consommation (+1,1% au 3T 2019 contre +0,9% au 3T 2018). Non sans reste, les entreprises ont aussi participé à cette croissance avec un taux d'investissement qui a progressé d'environ 4% en un an. Guidé par cette dynamique positive, le taux de chômage est toujours en baisse au niveau national (8,5% en 2019) et la tendance devrait se poursuivre en 2020 pour atteindre 8,2%. (Source : INSEE)

Nouveau record pour le marché de l'immobilier, en 2019 le cap du million de transactions immobilières dans l'ancien a été dépassé, représentant à fin octobre 2019 une augmentation en glissement annuel de +10,6%. Toujours portés par des taux de crédits historiquement bas, les prix de l'immobilier sont, cette année encore, en hausse (+3% pour les logements anciens en province), avec des disparités régionales. Des villes, telles que Nantes ou Bayonne ont, par exemple, vu leur prix augmenter respectivement de +14,3% et +6,8%. (Source : note de janvier - Notaires de France).

Au niveau national, les loyers sont en hausse sur l'année. Cette hausse reste cependant très disparate entre les villes et se porte principalement sur les grandes métropoles régionales (Source : baromètre des loyers SeLoger Octobre 2019).

Concernant plus particulièrement l'actualité récente de votre SCPI, l'augmentation de capital de la SCPI URBAN PIERRE N°5, lancée le 14 mai 2019, a été souscrite auprès du public pour un montant de près de **18 millions de collecte**. Au 31 décembre 2019, la capitalisation de la SCPI URBAN PIERRE N°5 s'élève à 18 912 275 €.

La souscription reste ouverte en 2020 et se clôturera le 29 décembre 2020.

En fin d'année votre SCPI a procédé à **ses quatre premières acquisitions** en centre-ville de Nancy, Mulhouse, Pau et Nîmes.

L'acquisition en centre-ville de Pau a été réalisée en co-investissement avec la SCPI URBAN PIERRE N°4.

Vous trouverez davantage d'information concernant le patrimoine de votre SCPI en page 2 de ce document.

Nous profitons de ce bulletin d'information pour vous adresser **nos meilleurs vœux** pour cette nouvelle année 2020 et vous remercions de la confiance que vous nous témoignez.

Guillaume GRAFTIAUX
Gérant immobilier

CARACTÉRISTIQUES DE LA SCPI

| | |
|------------------------|---------------------------|
| FORME JURIDIQUE | SCPI à capital fixe |
| DATE D'IMMATRICULATION | 18/04/2019 |
| N° RCS | Paris 850 178 468 |
| DATE D'EXPIRATION | 17/04/2034 |
| DURÉE DE VIE | 15 ans |
| CAPITAL SOCIAL | 64 510 325 euros |
| VISA AMF | n°19-06 du 26/04/2019 |
| SOCIÉTÉ DE GESTION | URBAN PREMIUM |
| AGRÈMENT AMF | GP-10000021 du 08/06/2010 |

ÉVOLUTION DU CAPITAL

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

MARCHÉ DES PARTS

| | 31/12/2019 |
|-----------------------------|------------|
| Emission de parts nouvelles | 37 914 |
| Ordres de vente en attente | - |
| Transactions hors marché | - |

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

DISTRIBUTION

La SCPI URBAN PIERRE N°5 devrait commencer à percevoir des loyers qu'à partir du 4^e trimestre 2021, après la mise en location des immeubles acquis au 4^e trimestre 2019. Les potentiels acomptes sur dividendes pourraient être envisagés à compter du 2nd semestre 2022.

SOUSCRIPTION

Pour rappel, la SCPI URBAN PIERRE N°5 a reçu le visa n°19-06 de l'Autorité des Marchés Financiers en date du 26 avril 2019.

Le prix de souscription de la part est de 500 €, avec un minimum de 10 parts, soit une souscription de 5 000 €

Valeur nominale : 425 €

Prime d'émission : 75 €

Prix de souscription : 500 €

La date d'entrée en jouissance des parts est fixée au dernier jour du mois au cours duquel est intervenue la souscription accompagnée du règlement.

La souscription se clôturera le 29 décembre 2020.

ÉTAT DU PATRIMOINE

FOCUS ACQUISITION



NÎMES (30) – 13, rue Aton

L'acquisition porte sur un bel immeuble en R+3 situé dans le centre de Nîmes à proximité de la préfecture. Le bâti d'origine, en bon état général, comporte de nombreux éléments remarquables tels que par exemple une façade en pierre de taille, des soubassements en bois dans le hall, des moulures et des corniches). La partie arrière de l'immeuble bénéficie de balcon et de terrasse donnant sur une petite cour arborée. Le projet de rénovation porte sur la rénovation de 10 appartements (du T1 au T3) pour une surface habitable estimée d'environ 579 m².

MULHOUSE – 33, rue de l'horticulture



La SCPI a acquis au sein d'un parc arboré un ensemble immobilier composé de 3 bâtiments de 2 étages, l'un patrimonial est daté du début du 19^e siècle et les deux autres datent des années 60. L'actif est localisé à proximité de l'hyper centre de la ville. Le projet porte sur la rénovation de 30 appartements (du T1 au T4) pour une surface habitable après travaux d'environ 1672 m².



NANCY - 6, rue Jeannot

L'acquisition porte sur un immeuble en R+3, situé dans le centre-ville de Nancy à proximité du parc Charles III. L'actif est en bon état et bien entretenu ; les façades sont typiques des immeubles nancéens, avec volets d'origine à lamelles en bois. L'immeuble a une bonne exposition sud.

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



PAU – 10, rue Carnot / 6, place de la République

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

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

Après travaux, l'ensemble devrait développer une trentaine d'appartements pour une surface habitable estimée d'environ 741 m².

PATRIMOINE DE LA SCPI

| Adresse | Date d'acquisition | Nombre de lots | Surface (m²) | Foncier hors droit | Situation locative au 31/12/2019 |
|---|--------------------|--|--|--------------------|----------------------------------|
| NÎMES (30) 13 rue Aton | 26/12/2019 | 10 logements 6 places de stationnement | 579 m² et 66 m² de terrasses/balcons et 20 m² de surfaces < à 1,8 m de hauteur | 1 050 000 € | Rénovation à venir |
| MULHOUSE (68) 33 rue de l'horticulture | 30/12/2019 | 30 logements 21 places de stationnement | 1 672 m² et 174 m² de jardins et 158 m² de terrasses | 1 070 000 € | Rénovation à venir |
| NANCY (54) 6 rue Jeannot | 30/12/2019 | 8 logements | 354 m² et 110 m² de terrasses | 520 000 € | Rénovation à venir |
| PAU (64) 10, rue Carnot | 30/12/2019 | 11 appartements 2 commerces | 741 m² (dont 187 m² de commerce) et 17 m² de surfaces < à 1,8 m de hauteur | 360 000 € | Rénovation à venir |
| TOTAL | | 59 logements 2 commerces 27 places de stationnement | 3 346 m² (dont 187 m² de commerce) et 174 m² de jardins et 334 m² de Terrasses/balcons et 37 m² de surfaces < à 1,8 m de hauteur | 3 000 000 € | |

ARBITRAGES

Néant

INFORMATIONS

FOCUS FISCAL

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

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

Dans ce contexte, il convient de rappeler que le dispositif P.A.S prévoit des mesures spécifiques et dérogatoires pour la détermination des revenus fonciers qui ont été pleinement intégrées dans le cadre de la politique d'investissement et ce afin de préserver les intérêts de l'ensemble des souscripteurs.

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 sous-

cription. 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 CESSIION 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%.

La note d'information et le document commercial sont disponibles au téléchargement sur notre site internet www.urban-premium.com.

Il est rappelé que le traitement fiscal dépend de la situation individuelle de chaque client, et que cette situation est susceptible d'évoluer ultérieurement.

URBAN PREMIUM

Société de Gestion de Portefeuille agréée par l'AMF le 8 juin 2010 sous le n° GP 10000021
10, rue du Chevalier Saint George – 75001 PARIS
Tél: 01 82 28 99 99 - Fax: 01 44 70 91 49
Email: infos@urban-premium.com
www.urban-premium.com

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 : 10, rue du Chevalier Saint George - 75001 PARIS



Urban Premium