



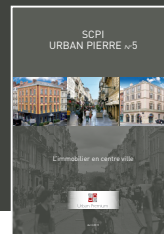
Urban Premium

# URBAN PIERRE N°5

Société Civile de Placement en Immobilier - DÉFICIT FONCIER

## BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION N°3

PÉRIODE ANALYSÉE : 2<sup>E</sup> TRIMESTRE 2020 - PÉRIODE DE VALIDITÉ : 3<sup>E</sup> TRIMESTRE 2020



### Édito

Chers associés,

Afin de vous permettre de suivre votre investissement, nous vous présentons le **nouveau bulletin d'information de votre SCPI URBAN PIERRE N°5**.

Vous avez reçu dans le courant du mois de juin le rapport annuel de l'exercice 2019 de votre SCPI URBAN PIERRE N°5. Dans ce rapport figurent les chiffres clés, les faits marquants de l'année écoulée ainsi que les impacts potentiels de la crise sanitaire sur votre investissement.

Vous avez reçu également la convocation à l'Assemblée Générale Ordinaire de la SCPI URBAN PIERRE N°5. Pour rappel, compte tenu des circonstances sanitaires cette Assemblée se tiendra en première convocation à huis-clos, hors la présence physique de ses associés, le vendredi 17 juillet 2020 à 18h00, et aura pour objet

de délibérer sur l'ordre du jour que vous pouvez retrouver dans la section **VIE JURIDIQUE DE LA SCPI** au verso de ce bulletin

Par ailleurs, depuis le 11 mai et la levée du confinement, les chantiers en cours sur votre SCPI ont pu reprendre dans le respect des conditions sanitaires. Pour les chantiers des immeubles constitutifs du patrimoine de la SCPI, les retards à prévoir suite au confinement devraient restés contenus.

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

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 MAX. STATUTAIRE	64 510 325 euros
CAPITAL SOCIAL	760 325 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	31/03/2020	30/06/2020
Nombre d'associés	601	617	628
Nombre de parts	37 914	39 530	40 570
Mouvements de parts	37 914	1 616	1 040
Capital social en euros	16 113 450	16 800 250	17 242 250
Prime d'émission en euros	2 798 825	2 920 025	2 998 025
Capitaux collectés (nominal + prime d'émission) en euros	18 912 275	19 720 275	20 240 275



### MARCHÉ DES PARTS

	31/12/2019	31/03/2020	30/06/2020
Emission de parts nouvelles	37 914	1 616	1 040
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.



### ÉTAT DU PATRIMOINE

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



### DISTRIBUTION

La SCPI URBAN PIERRE N°5 ne devrait commencer à percevoir des loyers qu'à partir du 4<sup>e</sup> trimestre 2021, après la mise en location des immeubles acquis au 4<sup>e</sup> trimestre 2019.

Les potentiels acomptes sur dividendes pourraient être envisagés à compter du 2<sup>nd</sup> semestre 2022.



### SOUSCRIPTION

Pour rappel, la SCPI URBAN PIERRE N°5 a reçu le visa n°19-06 de l'Autorités 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 €

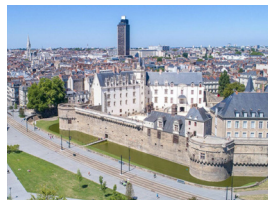
Valeur nominale : 425 €

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.



## ■ NANTES

Chef-lieu du département de la Loire Atlantique et préfecture de la région Pays de la Loire, Nantes est la 6<sup>e</sup> commune la plus peuplée de France et la 8<sup>e</sup> aire urbaine de France. Son riche patrimoine architectural, en grande partie hérité des XVIII<sup>e</sup> et XIX<sup>e</sup> siècles, a notamment permis à la ville d'obtenir le label ville d'Art et d'Histoire.

L'actif étudié est situé entre le château des ducs de Bretagne et la place royale. Après travaux l'ensemble immobilier pourrait disposer d'une dizaine d'appartements (studios et T2).

## PATRIMOINE DE LA SCPI

Adresse	Date d'acquisition	Nombre de lots	Surface (m²)	Prix d'acquisition du Foncier hors droit	Situation locative au 30/06/2020
<b>NIMES (30)</b> 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 €	En cours de rénovation
<b>MULHOUSE (68)</b> 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 €	En cours de rénovation
<b>NANCY (54)</b> 6 rue Jeannot	30/12/2019	8 logements	354 m² et 110 m² de terrasses	520 000 €	En cours de rénovation
<b>PAU (64)</b> 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 €	En cours de rénovation
<b>ROQUEBRUNE-CAP-MARTIN (06)</b> 124, avenue des orchidées	07/02/2020	23 appartements 35 places de stationnement	1057 m², 452 m² de balcons/terrasses et 65 m² de jardins	6 000 000 €	En cours de rénovation
<b>TOTAL</b>		<b>82 logements</b> <b>2 commerces</b> <b>62 places de stationnement</b>	<b>4 403 m²</b> <b>(dont 187 m² de commerce)</b> <b>et 239 m² de jardins</b> <b>et 786 m² de Terrasses/balcons</b> <b>et 37 m² de surfaces &lt; à 1,8 m de hauteur</b>	<b>9 000 000 €</b>	

## ARBITRAGES

Néant

## INFORMATIONS

### VIE JURIDIQUE DE LA SCPI

L'Assemblée Générale Ordinaire annuelle de la SCPI URBAN PIERRE N°5 se tiendra à huis clos le vendredi 17 juillet à 18h00 ou en seconde convocation le mardi 28 juillet 2020 à 17h00 si le quorum n'était pas atteint, au siège social de la SCPI, 10 rue du Chevalier Saint George à PARIS (75001).

Cette Assemblée a pour objet de délibérer sur l'ordre du jour ci-dessous :

- Approbation des rapports et des comptes annuels 2019,
- Approbation des conventions réglementées,
- Quitus à la Société de Gestion
- Quitus au Conseil de Surveillance,
- Approbation et répartition des résultats de l'exercice 2019,
- Approbation des valeurs comptable (430,66€/part), de réalisation (407,97€/part) et de reconstitution (478,53€/part) de la société,
- Indemnité du Conseil de Surveillance,
- Approbation du montant maximal d'emprunt contractable par la SCPI
- Délégation de pouvoir pour l'accomplissement des formalités légales,

### FOCUS FISCAL - PRÉLÈVEMENT À LA SOURCE (PAS)

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, notamment aux revenus fonciers, depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2019.

### 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 pen-

dant une période de 3 ans à compter de la dernière année d'imputation du déficit foncier sur son revenu global.

### PLUS-VALUES

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

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

### RAPPEL DES CONDITIONS DE 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](http://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](mailto:infos@urban-premium.com)  
[www.urban-premium.com](http://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