



Urban Premium
L'immobilier en cœur de ville

SCPI URBAN PRESTIGIMMO n°5

Rapport annuel Exercice 2023

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

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



■ La Société de Gestion

URBAN PREMIUM

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

Société par actions simplifiée au capital de 1500 000 €

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

■ La SCPI

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

Politique d'investissement

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

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

Date de création : 31/05/2021

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

Numéro RCS : Paris 899 895 213

Siège social : 38 rue Jean Mermoz – 75008 PARIS

■ Conseil de Surveillance

Président

M. Renaud GABAUDE

Membres

M. Thierry du PLESSIS d'ARGENTRE

Mme. Catherine DERVAUX

Mme. Isabault ROCHE

M. Christian DIACONU

M. Dan DIACONU

M. Sébastien PEDOUSSAUT

■ Les Commissaires aux Comptes de la SCPI

Titulaire

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

■ Expert immobilier de la SCPI

VIF Expertise

9bis rue Delerue 92120 MONTRouGE

■ Informations

URBAN PREMIUM

Tél. : 01.82.28.99.99

www.urban-premium.com

Contact : infos@urban-premium.com

SOMMAIRE

La SCPI URBAN PRESTIGIMMO N°5 en bref	4
1. Rapport de la Société de Gestion	4
2. Rapport du Conseil de Surveillance	8
3. Rapports du Commissaire aux Comptes	8
4. Comptes de l'exercice 2023	10
5. Ordre du jour et projets de résolutions	15

LA SCPI URBAN PRESTIGIMMO N°5 EN BREF

Situation au 31/12/2023

Date de création	31/05/2021
Régime	Malraux
Nombre de parts	45 468
Nombre d'associés	549
Capital	19 096 560 €
Valeur de réalisation*	18 420 176 € (405,12 € par part)
Valeur de reconstitution*	21 811 206 € (479,70 € par part)
Actifs immobiliers	3
Surface du patrimoine	2 954 m ² (dont 330 m ² de commerces et 25 m ² de local professionnel) + 81 m ² de jardins et balcons
Nombre de logements	48
Nombre de commerces	3
Nombre de locataires effectifs	-
Nombre de locataires cibles	48
Taux d'occupation financier moyen	-
Résultat par part	-1,36 €
Dividende brut par part	-
Dividende net par part	-
Report à nouveau par part (après affectation du résultat 2023)	-4,07 €

*Voir glossaire en fin de rapport

	31 décembre 2022		31 décembre 2023	
	En euros	Par part	En euros	Par part
Compte de résultat				
Produits	1 436 448	42,83	1 159 375	25,50
dont loyers	-	-	-	-
Charges	1 478 816	44,09	1 221 175	26,86
Résultat	-42 368	-1,26	-61 799	-1,36
Bénéfice distribuable	-	-	-	-

Capital et autres éléments du bilan				
	31 décembre 2022	31 décembre 2023	31 décembre 2022	31 décembre 2023
	En euros	Par part	En euros	Par part
Capital social	14 087 640	420,00	19 096 560	420,00
Capital social en cours de souscription	-	-	-	-
Total des capitaux propres	14 264 633	425,28	19 013 458	418,17
Immobilisations locatives	4 453 313	132,77	11 630 869	255,80
Dettes bancaires	-	-	-	-
Nombre de parts	33 542	-	45 468	-
Nombre d'associés	443	-	549	-
Capitalisation	16 725 750	-	22 688 750	-
Prix de souscription	-	500,00	-	500,00

Patrimoine				
	31 décembre 2022	31 décembre 2023	31 décembre 2022	31 décembre 2023
	En euros	Par part	En euros	Par part
Valeur vénale / expertise hors droits	4 117 063	122,74	11 037 587	242,76
Valeur comptable	14 264 633	425,28	19 013 458	418,17
Valeur de réalisation	13 928 383	415,25	18 420 176	405,12
Valeur de reconstitution	16 266 819	484,97	21 811 206	479,70
Surface du patrimoine (m ²)	1 594	-	2 954	-
Taux d'occupation financier moyen (%)	N/A	-	N/A	-

Distribution				
	31 décembre 2022	31 décembre 2023	31 décembre 2022	31 décembre 2023
	En euros	Par part	En euros	Par part
Dividende ordinaire	-	-	-	-
Dividende exceptionnel	-	-	-	-

Valeur vénale par zones géographiques: Immobilisations corporelles et incorporelles

Zone	Valeur Vénale Hors Droits en %	Valeur Vénale en l'état Hors Droits (en €)
Ile-De-France	-	-
PARIS	-	-
PROVINCE	100%	11 037 586,85 €
ETRANGER	-	-
Total	100%	11 037 586,85 €

Immobilisations corporelles

Affectation Principale	Valeur Vénale Hors Droits en %	Valeur Vénale en l'état Hors Droits (en €)
HABITATION	90,12%	9 947 470,51 €
BUREAUX	-	-
COMMERCES	9,88%	1 090 116,33 €
ENTREPOTS	-	-
Total	100,00%	11 037 586,84 €

1. RAPPORT DE LA SOCIETE DE GESTION

BILAN DU MARCHÉ IMMOBILIER 2023 ET PERSPECTIVES 2024

Dans un contexte économique marqué par une inflation persistante, mais en déclin, et une augmentation des taux directeurs de la BCE, l'année 2023 s'est clôturée avec une croissance annuelle de +0,9% (Source : INSEE). Cette situation a des répercussions significatives sur le secteur immobilier, avec un impact plus marqué sur le secteur de l'immobilier tertiaire et sur l'immobilier résidentiel neuf.

Le marché immobilier résidentiel a été confronté d'une part, à une crise de la demande, en raison du durcissement des conditions de financement, et d'autre part, à une crise de l'offre, liée à l'augmentation des coûts de construction, et des nouvelles contraintes réglementaires.

Ainsi, l'offre de l'immobilier ancien a été réduite, en raison notamment, de l'exclusion progressive des actifs qualifiés de passoires thermiques.

Cette situation inédite, a eu un effet immédiat sur le marché locatif résidentiel, en créant une forte tension locative. Concernant l'indexation des loyers, celle-ci est restée plafonnée à un taux de 3,5%. D'autres part, les loyers d'habitation ont été indexés, néanmoins cette indexation a été plafonnée à un taux de 3,5%. Concernant le marché de l'immobilier neuf, en 2023, seuls 373 100 logements ont été autorisés à la construction, soit 115 900 de moins que lors de l'année précédente (- 23,7%) et 19,0% de moins qu'au cours des douze mois précédant la crise sanitaire (mars 2019 à février 2020)⁽¹⁾.

D'après la dernière note de conjoncture de la FNAIM, le volume des transactions immobilières de l'ancien (-18% sur un an) et les prix (-2% sur un an) sont en baisse. Cependant, il est important de nuancer cette baisse de prix en distinguant l'Île-de-France du reste de la France. Les prix du marché immobilier francilien ont enregistré une chute de 5,3% en un an, tandis qu'ils sont restés relativement stables dans le reste du pays (+0,5% sur un an).

L'immobilier résidentiel ancien est donc une classe d'actifs qui a su démontrer sa résistance sur l'année 2023 tant sur le plan de la valorisation que sur celui des revenus locatifs.

(1) Ministère de la transition écologique – données de décembre 2023.

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

Augmentation de capital

L'augmentation de capital de la SCPI URBAN PRESTIGIMMO N°5, lancée le 31 mai 2021, a été souscrite auprès du public pour un montant de près de 22 millions de collecte. Au 31 décembre 2023, la capitalisation de la SCPI URBAN PRESTIGIMMO N°5 s'élève à 22 688 750 €.

LES PERSPECTIVES 2024 DE LA SCPI URBAN PRESTIGIMMO N°5

La souscription au capital de la SCPI URBAN PRESTIGIMMO N°5 reste ouverte en 2024 et se clôturera le 31 décembre 2024.

Durant l'exercice 2024, la Société de Gestion procédera à la sélection d'actifs immobiliers afin de constituer le patrimoine de la SCPI.

LE REGIME DE LA SCPI

Il est rappelé que la SCPI URBAN PRESTIGIMMO N°5 est une SCPI Malraux. Le dispositif « Malraux » n'entre plus, depuis le 1^{er} janvier 2013 et sous certaines conditions, dans le mécanisme dit de plafonnement des niches fiscales.

Le souscripteur bénéficie d'une réduction d'impôt cible de 30% du montant des dépenses de travaux, dans la limite pluriannuelle et globale de 400 000 € appréciés, par foyer fiscal, sur une période consécutive de 4 ans, pour les immeubles situés en Site Patrimonial Remarquable doté d'un Plans de Sauvegarde et de mise en valeur.

En contrepartie et quel que soit la date de souscription, le souscripteur s'est engagé à conserver ses parts pendant une période de 9 ans à compter de la première mise en location du dernier bien acquis par la SCPI.

Les plus-values potentielles seront, en l'état actuel du droit applicable, soumises à l'impôt sur le revenu et aux prélèvements sociaux. La rentabilité d'une SCPI « Malraux » ne peut être appréciée qu'à la fin des opérations de liquidation et non sur les seules économies d'impôt générées à la souscription. Même en cas de perte sur la revente des immeubles à l'échéance, un impôt sur la plus-value pourra être prélevé sur le prix de cession des immeubles.

Depuis le 1^{er} janvier 2018, l'impôt sur la fortune immobilière (IFI) abroge et remplace l'impôt de solidarité sur la fortune (ISF). Les parts de SCPI URBAN PRESTIGIMMO N°5 constituent un actif taxable au sens de l'IFI dans la mesure où l'article 965, 1^o du CGI précise que l'IFI est exigible sur l'ensemble des biens et droits immobiliers appartenant, au 1^{er} janvier de l'année d'imposition, au redevable et aux membres de son foyer Fiscal.

CAPITAL

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

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

Évolution de la rentabilité de la part sur 5 ans

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

MARCHE SECONDAIRE DES PARTS

Au 31 décembre 2023, 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 1 ^{er} Janv.	Au 31 Déc.			
2023	-	-	-	N/S	-	-

* Hors décès et succession.

LEVIER

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

LES INVESTISSEMENTS 2023

Au cours de l'exercice 2023, la SCPI URBAN PRESTIGIMMO N°5 a procédé à l'acquisition de 2 nouveaux actifs immobiliers. Ces actifs vont faire l'objet de travaux de rénovation sur la période 2023 - 2024, afin d'être mis en location progressivement.

ANGOULEME - 17-25 boulevard Pasteur

L'acquisition, dont une première phase avait été réalisée le 23 février 2022, a été acquise en totalité en 2023. Il s'agit d'un immeuble situé à l'angle du boulevard Pasteur et de la rue du Chat dispose. Elle d'une façade en pierre sur son coté Pasteur, pourvue de ferronneries ouvragées. L'autre immeuble est de facture plus moderne (années 50) avec des façades représentatives de la période de reconstruction. Le projet s'élèvera en R+4 et proposera 24 logements d'ici au 2^e semestre 2024.

L'acquisition a été réalisée dans le cadre de la loi VIR (Vente d'Immeuble à Rénover) auprès de la société France Pierre Patrimoine dont le siège est situé au 137, rue Achard à Bordeaux (33300). La Société France Pierre Patrimoine est filiale de la société Financière Bacalan. Elle-même actionnaire d'URBAN PREMIUM.

• Démarrage des travaux : 1^{er} trimestre 2023

• Livraison prévisionnelle : 2^e trimestre 2024 pour les lots acquis en 2022 et 4^e trimestre 2024 pour les lots acquis en 2023.

AVIGNON - 6 rue du Roi René

L'acquisition, réalisée le 27 février 2023 porte sur un immeuble entier de deux étages sur RDC, grenier au-dessus, cour derrière, objet de l'acquisition, est situé dans le centre-ville historique d'AVIGNON dans une rue attenante à la place Saint-Didier. L'ensemble immobilier est situé dans le périmètre du SPR de la Ville d'Avignon doté d'un PSMV.

La vente est effectuée sous le régime de la vente d'immeuble à rénover. Le projet consiste en l'aménagement de 9 logements pour une surface habitable estimée après travaux d'environ 535 m² et d'un local professionnel de 23 m².

L'acquisition a été réalisée dans le cadre de la loi VIR (Vente d'Immeuble à Rénover) auprès de la société France Pierre Patrimoine dont le siège est situé au 137, rue Achard à Bordeaux (33300). La Société France Pierre Patrimoine est filiale de la société Financière Bacalan. Elle-même actionnaire d'URBAN PREMIUM.

• Démarrage des travaux : 2^e trimestre 2023

• Livraison prévisionnelle : 2^e trimestre 2025.

LES ARBITRAGES 2023

En 2023, la SCPI URBAN PRESTIGIMMO N°5 n'a réalisé aucun arbitrage.

LA DISTRIBUTION

La SCPI URBAN PRESTIGIMMO N°5 ne commencera à percevoir des loyers qu'à partir du premier semestre 2024, après la mise en location des immeubles, acquis au 1^{er} semestre 2022.

Les potentiels acomptes sur dividendes sont envisagés à compter du second semestre 2024.

LA SITUATION LOCATIVE AU 31/12/2023

	Date de livraison	Nombre de lots	Nombre de lots loués
17-25 Boulevard Pasteur 16000 ANGOULEME	2024	26	1
23 Rue Paul Bert - 89000 AUXERRE	2024	15	-
6 Rue Roi René - 84000 AVIGNON	2025	10	-
TOTAL	-	51	1

ASSEMBLEE GENERALE

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

PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2023

Au 31 décembre 2023, la SCPI URBAN PRESTIGIMMO N°5 est en cours de constitution de son patrimoine.

EVOLUTION PAR PART DU RESULTAT DES CINQ DERNIERS EXERCICES

En euros par part ayant jouissance sur les 12 mois de l'exercice	EXERCICE 2021			EXERCICE 2022			EXERCICE 2023		
	valeurs totales	En € H.T.	En % du total des revenus	valeurs totales	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	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Produits financiers avant prélèvement libératoire	-	-	-	-	-	-	7 000,00	0,15	-
TOTAL DES REVENUS	-	-	-	-	-	-	7 000,00	0,15	100,0%
CHARGES									
Commissions	-	-	-	-	-	-	-700,00	0,02	-
Autres frais de gestion	-81 061,64	-5,07	-	-36 768,14	-1,10	-	-55 346,43	-1,22	-
Charges locatives non récupérées	-	-	-	-5 599,53	-0,17	-	-12 753,00	-0,28	-
Sous total CHARGES EXTERNES	-81 061,64	-5,07	-	-42 367,67	-1,26	-	-68 799,43	-1,48	-962,8%
Charges financières	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Amortissement net	-	-	-	-	-	-	-	-	-
* patrimoine	-	-	-	-	-	-	-	-	-
* autres	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Provisions nettes	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Sous total CHARGES INTERNES	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL DES CHARGES	-81 061,64	-5,07	-	-42 367,67	-1,26	-	-68 799,43	-1,51	-982,8%
RESULTAT COURANT	-81 061,64	-5,07	-	-42 367,67	-1,26	-	-61 799,43	-1,36	-882,8%
RESULTAT EXCEPTIONNEL	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Charges exceptionnelles	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Produits exceptionnels	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Sous total RESULTAT EXCEPTIONNEL	-	-	-	-	-	-	-	-	-
RESULTAT	-81 061,64	-5,07	-	-42 367,67	-1,26	-	-61 799,43	-1,36	-882,8%
dont :	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Revenus distribués avant prélèvement libératoires et prélèvements sociaux	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Revenus distribués après prélèvements libératoires et prélèvements sociaux	-	-	-	-	-	-	-	-	-
REPORT A NOUVEAU ANNUEL	-81 061,64	-5,07	-	-42 367,67	-1,26	-	-61 799,43	-1,36	-882,8%
REPORT A NOUVEAU DEBITEUR COMPENSE PAR REDUCTION CAPITAL	-	-	-	-	-	-	-	-	-
REPORT A NOUVEAU CUMULE*	-81 061,64	-5,07	-	-123 429,31	-3,68	-	-185 228,74	-4,07	-2646,1%

(*) Depuis l'origine de la société

POURCENTAGE DES CHARGES PAR RAPPORT AUX RECETTES LOCATIVES

Année	Recettes brutes ⁽¹⁾	Charges ⁽²⁾ (dont commissions de la société de gestion)	Pourcentage
2023	7 000 €	68 099 €	10,17%

(1) Les recettes brutes sont constituées de produits financiers

(2) Total des charges courantes de l'exercice - charges récupérables - reprise des provisions

EVOLUTION DU DIVIDENDE PAR PART

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

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

DIVERSES MENTIONS OBLIGATOIRES

Tableau d'emploi des fonds	Total au 01/01/2023	Durant l'année 2023	Total au 31/12/2023
Fonds collectés	16 725 750	5 963 000,00	22 688 750,00
+ Cessions d'immeubles	-	-	-
+ Plus / moins-values sur cession d'immeuble	-	-	-
+ Emprunts	-	-	-
- Prélèvements sur primes d'émission	-2 337 688	-1 152 375,42	-3 490 062,93
- Achat d'immeubles (brut)	-2 120 053	-1 868 061,33	-3 988 114
- Travaux de restauration	-2 333 261	-5 309 494,05	-7 642 754,81
= Sommes restant à investir	9 934 749,06	-2 366 930,80	7 567 818,26

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

Délais de règlement fournisseurs

Conformément à la loi LME d'août 2008, la Société de Gestion précise que le délai de règlement des factures fournisseurs non réglées à la date du 31 décembre 2023 est de 30 jours à date de facture.

Conformément à l'article D 441-4 du Code de commerce, la société donne la décomposition du solde des dettes à l'égard des fournisseurs au 31/12/2023 par date d'échéance :

	Dettes non échues	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total
Nombres de factures concernées	1	3	2	1	6	13
Montant total des factures concernées H.T.	2 500	331 814,59	121075	2500	3708,08	461 597,67
Pourcentage du montant total des achats H.T. de l'exercice	0,54%	71,88%	26,23%	0,54%	0,80%	100%

VALEURS REPRESENTATIVES DU PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2023

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 2023.
- **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	31/12/2022	31/12/2023	Var. 2022/2023
Valeur comptable / part	425,28	418,17	-1,7%
Valeur de réalisation / part	415,25	405,12	-2,4%
Valeur de reconstitution / part	484,97	479,70	-1,1%

en Euros	31/12/2022			31/12/2023		
	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	4 453 313	4 117 063	4 117 063	11 630 869	11 037 587	11 037 587
Montant des droits et frais d'acquisitions	-	-	386 418	-	-	773 685
- Amortissements	-	-	-	-	-	-
- Provision pour gros entretien	-	-	-	-	-	-
SOUS TOTAL	4 453 313	4 117 063	4 503 481	11 630 869	11 037 587	11 811 272
Autres Immobilisations	-	-	-	-	-	-
Agencements	-	-	-	-	-	-
- Amortissements	-	-	-	-	-	-
SOUS TOTAL	-	-	-	-	-	-
Immobilisations en cours sur promesses de vente	-	-	-	-	-	-
Immobilisations financières	-	-	-	-	-	-
Liquidités nettes à investir	9 811 320	9 811 320	9 811 320	7 382 590	7 382 590	7 382 590
SOUS TOTAL	9 811 320	9 811 320	9 811 320	7 382 590	7 382 590	7 382 590
Commission de souscription	-	-	1 952 018	-	-	2 617 345
- Amortissements	-	-	-	-	-	-
SOUS TOTAL	-	-	1 952 018	-	-	2 617 345
VALEUR ESTIMEE DE LA SOCIETE	14 264 633	13 928 383	16 266 819	19 013 458	18 420 176	21 811 206
Nombre de parts sociales au 31/12/2023	33 542	33 542	33 542	45 468	45 468	45 468

FISCALITE 2023 POUR UNE PART DE PLEINE JOUISSANCE

Revenus fonciers bruts	-
- Frais et charges déductibles	-13 677,44 €
= Revenus fonciers nets	-13 677,44 €
Produits financiers	7 000,00 €
Rappel Dividende	-

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 réglementation 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 519 K€ pour l'exercice 2023 pour un effectif moyen de 15 personnes. Ce montant est composé de rémunérations fixes à hauteur de 89,8 % et de rémunérations variables à hauteur de 10,6 %. Le montant des rémunérations versées aux personnes qualifiées de preneur de risque au sens de la directive AIFM s'élève en 2023 à 377 K€.

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 DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Mesdames, Messieurs,

Dans le cadre de sa mission d'assistance et de contrôle définie par l'article L.214-99 du Code monétaire et financier, votre Conseil de Surveillance a l'honneur de vous présenter son rapport pour l'exercice social clos le 31 décembre 2023.

Le Conseil de Surveillance s'est réuni le 29 février 2024 pour examiner la situation de la SCPI URBAN PRESTIGIMMO N°5, sa gestion ainsi que les comptes de l'exercice 2023.

Le rapport détaillé présenté aujourd'hui par la Société de Gestion vous donne tous les renseignements utiles sur le marché des parts, sur le patrimoine, sur la situation locative et la gestion des immeubles, ainsi que les comptes 2023 et les perspectives 2024.

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

L'augmentation de capital de la SCPI URBAN PRESTIGIMMO N°5 est ouverte depuis le 23 juin 2021. Celle-ci a permis de collecter plus de 21,83 millions d'euros. Au 31 décembre 2023, la capitalisation de la SCPI URBAN PRESTIGIMMO N°5 s'élève désormais à 22 692 750 € (prime d'émission incluse).

Le résultat de l'exercice 2023 s'élève à - 60 843,43 €, soit - 1,34 € par part. La Société de Gestion propose à l'Assemblée Générale d'affecter le déficit au compte de report à nouveau.

Au terme de cet exercice, le Conseil de Surveillance propose de ne pas solliciter d'indemnité pour ses travaux.

Outre les résolutions relatives aux comptes de l'exercice 2023, nous invitons les associés réunis en Assemblée Générale 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 29 février 2024 Pour le Conseil de Surveillance :

M. Renaud GABAUDE

Président du Conseil de Surveillance

IMPORTANT :

Nous vous invitons à assister à cette Assemblée Générale, dans le cas d'une impossibilité, nous vous remercions, soit de voter en donnant pouvoir à un associé présent ou au Président de l'Assemblée Générale, soit de voter par correspondance.

3. RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

URBAN PRESTIGIMMO N°5 - S.C.P.I.

Siège social : 38 rue Jean Mermoz – 75008 Paris

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2023

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

OPINION

En exécution de la mission qui nous a été confiée par l'assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société URBAN PRESTIGIMMO N°5 relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2023, 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 2023 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, sont mentionnées de façon incomplète 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 25 avril 2024
KPMG S.A.
Pascal Lagand
Associé

URBAN PRESTIGIMMO N°5 - S.C.P.I.

Siège social : 38, rue Jean Mermoz - 75008 Paris

RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023.

À l'assemblée générale de la société URBAN PRESTIGIMMO N°5, En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société et en l'application de l'article L214-106 du code monétaire et financier, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été 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 2023, votre société a comptabilisé en charges :

- Au titre des commissions de souscription la somme de 705 621,66 € ;
- Au titre des commissions de gestion la somme de 840,00 €
- 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 39 835 €.

Paris La Défense, le 25 avril 2024
KPMG S.A.
Pascal Lagand
Associé

4. COMPTES DE L'EXERCICE 2023

ETAT DU PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2023

	31/12/2022		31/12/2023	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Placements immobiliers				
Immobilisations locatives				
Droits réels (Usufruits, Bail emphytéotique, servitudes...)	-	-	-	-
Amortissements droits réels	-	-	-	-
Concessions	-	-	-	-
Amortissements concessions	-	-	-	-
Construction sur sol d'autrui	-	-	-	-
Amortissements Construction sur sol d'autrui	-	-	-	-
Terrains et constructions locatives	1 886 196,00	4 117 063,00	3 988 114,00	11 037 586,85
Agencements et installations	-	-	-	-
Immobilisations en cours	2 567 117,43	-	7 642 754,81	-
sous-total 1	4 453 313,43	4 117 063,00	11 630 868,81	11 037 586,85
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	4 453 313,43	4 117 063,00	11 630 868,81	11 037 586,85
Immobilisations financières				
Immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées	-	-	-	-
TOTAL II - Immobilisations financières	-	-	-	-
Autres actifs et passifs d'exploitation				
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé	-	-	-	-
Immobilisations incorporelles	-	-	-	-
Immobilisations financières autres que les titres de participations	-	-	-	-
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations	-	-	-	-
sous-total 1	-	-	-	-
Créances				
Locataires et comptes rattachés	-	-	-	-
Provisions pour dépréciation des créances	-	-	-	-
Autres créances	1 020 588,62	1 020 588,62	551 151,57	551 151,57
Avances et acomptes versés	-	-	-	-
Fournisseurs débiteurs	5 437,05	5 437,05	-	-
Créances Fiscales	-	-	-	-
Associés opération sur capital	1 003 000,00	1 003 000,00	539 000,00	539 000,00
Débiteurs divers	12 151,57	12 151,57	12 151,57	12 151,57
Dépréciation des débiteurs divers	-	-	-	-
sous-total 2	1 020 588,62	1 020 588,62	551 151,57	551 151,57
Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement	-	-	-	-
Fonds de remboursement	-	-	-	-
Autres disponibilités	9 432 146,55	9 432 146,55	7 400 758,24	7 400 758,24
sous-total 3	9 432 146,55	9 432 146,55	7 400 758,24	7 400 758,24
TOTAL III - Actifs d'exploitation	10 452 735,17	10 452 735,17	7 951 909,81	7 951 909,81
Provisions générales pour risques et charges				
Dettes				
Dettes financières	-	-	-	-
Dettes d'exploitation	-641 039,20	-641 039,20	-547 665,32	-547 665,32
Dettes diverses	-376,22	-376,22	-21 654,97	-21 654,97
Fournisseurs d'immobilisation	-	-	-21 278,75	-21 278,75
Dettes Fiscales	-	-	-	-
Locataires créditeurs	-	-	-	-
Associés, dividendes à payer	-	-	-	-
Créditeurs divers	-376,22	-376,22	-376,22	-376,22
sous-total 4	-641 415,42	-641 415,42	-569 320,29	-569 320,29
TOTAL IV - Passifs d'exploitation	-641 415,42	-641 415,42	-569 320,29	-569 320,29
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	14 264 633,18	-	19 013 458,33	-
VALEUR ESTIMEE DU PATRIMOINE	-	13 928 382,75	-	18 420 176,37

TABLEAU D'ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU 31 DECEMBRE 2023

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES (en euros)	Situation d'ouverture au 01/01/2023	Affectation du résultat 2022	Autres mouvements	Situation de clôture au 31/12/2023
Capital				
Capital souscrit	14 087 640,00	-	5 008 920,00	19 096 560,00
Capital en cours de souscription	-	-	-	-
Acomptes de liquidation et droit de partage	-	-	-	-
Réserves indisponibles	-	-	-	-
sous-total 1	14 087 640,00	-	5 008 920,00	19 096 560,00
Primes d'émission				
Primes d'émission ou de fusion	2 638 110,00	-	954 080,00	3 592 190,00
Primes d'émission en cours de souscription	-	-	-	-
Prélèvement sur prime d'émission ou de fusion	-2 337 687,51	-	-1 152 375,42	-3 490 062,93
Remboursement P/E sur cession	-	-	-	-
sous-total 2	300 422,49	-	-198 295,42	102 127,07
Écarts de réévaluation				
Ecart de réévaluation	-	-	-	-
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actifs	-	-	-	-
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable	-	-	-	-
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles	-	-	-	-
Réserves	-	-	-	-
Report à nouveau	-81 061,64	-42 367,67	-	-123 429,31
sous-total 3	-81 061,64	-42 367,67	-	-123 429,31
Résultat de l'exercice				
Résultat de l'exercice 2023	-	-	-61 799,43	-61 799,43
Acomptes sur distribution 2023	-	-	-	-
Résultat de l'exercice 2022	-42 367,67	42 367,67	-	-
Acomptes sur distribution 2022	-	-	-	-
sous-total 4	-42 367,67	42 367,67	-61 799,43	-61 799,43
TOTAL GENERAL	14 264 633,18	-	4 748 825,15	19 013 458,33

ENGAGEMENTS HORS BILAN AU 31/12/2023

	31/12/2023
ENGAGEMENTS REÇUS	
Cautions bancaires locataires	-
ENGAGEMENTS DONNÉS	2 062 413
RESTANT À PAYER SUR IMMOBILISATIONS EN COURS	
AUXERRE (89) - 23, rue Paul Bert	997 473
ANGOULEME (16) - 17-25, boulevard Pasteur	175 240
AVIGNON (84) - 6, rue Roi René	889 700
DETTES GARANTIES⁽¹⁾	-

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

COMPTE DE RÉSULTAT DE L'EXERCICE AU 31 DÉCEMBRE 2023

COMPTE DE RESULTAT (en euro)	31/12/2022		31/12/2023	
	Détail	Total	Détail	Total
Produits immobiliers				
Loyers	-	-	-	-
Charges facturées	-	-	-	-
Produits des participations contrôlées	-	-	-	-
Produits annexes	-	-	-	-
Reprise de provisions pour gros entretiens	-	-	-	-
Transfert de charges immobilières	-	-	-	-
Total I - Produits immobiliers	-	-	-	-
Charges immobilières				
Charges ayant leur contrepartie en produits	-	-	-	-
Travaux de gros entretiens	-	-	-	-
Charges d'entretien du patrimoine locatif	-	-	-	-
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	635,28	-	5 000,00	-
Commissions et honoraires	398 369,20	-	452 587,09	-
Frais de contentieux	-	-	-	-
Impôts et taxes	4 964,25	-	7 753,00	-
Dépréciation des titres de participations contrôlées	-	-	-	-
Total II - Charges immobilières	-	403 968,73	-	465 340,09
Résultat de l'activité immobilière	-	-403 968,73	-	-465 340,09
Produits d'exploitation				
Reprise d'amortissements d'exploitation	-	-	-	-
Reprises de provisions d'exploitation	-	-	-	-
Reprise de provisions pour créances douteuses	-	-	-	-
Reprise de provisions pour risques et charges	-	-	-	-
Transfert de charges d'exploitation	1 436 448,36	-	1 152 375,42	-
Autres produits	-	-	-	-
Total I -Produits d'exploitation	-	1 436 448,36	-	1 152 375,42
Charges d'exploitation de la société				
Commissions de la Société de gestion			700,00	-
Honoraires	14 933,34	-	16 719,40	-
Frais assemblée et de conseils	7 438,91	-	9 310,82	-
Services bancaires	2 244,45	-	2 527,31	-
Cotisations et contributions	6 959,25	-	12 930,50	-
Dotations aux amortissements d'exploitation	-	-	-	-
Provisions pour créances douteuses	-	-	-	-
Autres provisions d'exploitation	-	-	-	-
Autres charges	1 043 271,35	-	713 646,73	-
Total II -Charges d'exploitation	-	1 074 847,30	-	755 834,76
Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière	-	361 601,06	-	396 540,66
Produits financiers				
Dividendes des participations non contrôlées	-	-	-	-
Produits d'intérêts des comptes courants	-	-	-	-
Autres produits financiers	-	-	7 000,00	-
Reprise de provisions sur charges financières	-	-	-	-
Total I -Produits financiers	-	-	-	7 000,00
Charges financières				
Charges d'intérêts des emprunts	-	-	-	-
Charges d'intérêts des comptes courants	-	-	-	-
Autres charges financières	-	-	-	-
Dépréciations des charges financières	-	-	-	-
Total II -Charges financières	-	-	-	-
Résultat financier	-	-	-	7 000,00
Produits exceptionnels				
Produits exceptionnels	-	-	-	-
Reprise d'amortissements et provisions exceptionnels	-	-	-	-
Total I -Produits exceptionnels	-	-	-	-
Charges exceptionnelles				
Charges exceptionnelles	-	-	-	-
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles	-	-	-	-
Total II -Charges exceptionnelles	-	-	-	-
Résultat exceptionnel	-	-	-	-
Résultat net [(+) = Bénéfice, (-) = Perte]	-	-42 367,67	-	-61 799,43

ANNEXE FINANCIERE AU 31 DECEMBRE 2023

A - INFORMATIONS SUR LES REGLES GENERALES D'EVALUATION

Les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023 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 1^{er} 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 :

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

Evènements postérieurs à la clôture :

Néant.

Description du plan d'entretien

Un plan prévisionnel de travaux étalé sur cinq ans (2024-2028) a été établi. Il indique pour chaque immeuble les montants affectés aux différents types de travaux envisagés :

- gros travaux (art. 606 du Code Civil, clos et couvert) à la charge du propriétaire,
- travaux sur les équipements, halls, parties communes,
- opérations de réhabilitation ou de rénovation
- mise en conformité

Ce plan glissant est révisé chaque année.

La société VIF EXPERTISE procède à l'expertise des immeubles acquis au cours de l'année de leur acquisition et à une actualisation pour les immeubles acquis précédemment puis à une expertise quinquennale. Les méthodes utilisées sont : la méthode par comparaison directe et la méthode par capitalisation des revenus nets réels et/ou théoriques du bien.

Valorisation des actifs

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

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

Immobilisations locatives

Les immobilisations locatives se décomposent comme suit :

• Terrains et construction locatives :	3 988 114,00 €
• Agencement et installations :	- €
• Immobilisations en cours :	7 642 754,81 €
• Immobilisations incorporelles nettes :	- €

Provisions liées aux placements immobiliers

Aucune provision n'a été constatée au 31 décembre 2023

Immobilisations financières

Solde du compte au 31 décembre 2023 :	- €
---	-----

Créances locataires & Autres créances

Les créances locataires et autres créances se décomposent comme suit :

• Locataires :	- €
• Locataires douteux :	- €
• Provisions pour dépréciation des créances :	- €
• Créances fiscales :	- €
• Fournisseurs débiteurs :	- €
• Débiteurs divers :	12 151,57 €
• Autres créances ⁽¹⁾ :	539 000,00 €

(1) Il s'agit de souscriptions dûes au titre de 2023 mais encaissées début 2024.

Valeurs de placement et disponibilités

La trésorerie au 31 décembre 2023 est constituée de :

• Disponibilités en banque :	7 400 758,24 €
------------------------------------	----------------

Provisions générales pour risques et charges

Au 31 décembre 2023, aucune provision n'a été constituée.

Dettes

Elles sont constituées par :

Dettes financières :

• Dettes bancaires	- €
• Intérêts courus non échus	- €
• Dépôts de garantie	- €

Dettes d'exploitation :

• Clients créditeurs (les loyers perçus d'avance)	- €
• Dettes fournisseurs	444 428,97 €
- dont restant dû à la Société de Gestion	- €
• Diverses dettes provisionnées (dans l'attente de la réception des factures)	103 236,35 €

Dettes diverses

• Dettes sur immobilisations	21 278,75 €
• Dettes fiscales	- €
• Associés	376,22 €
• Dividendes bloqués dans l'attente du règlement des successions	- €
• Dividendes du 4 ^{ème} trimestre	- €
• Dettes sur immobilisations	- €
• Diverses dettes provisionnées (dans l'attente de la réception des factures)	- €

Prélèvements sur primes d'émission

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

en Euros	Prime d'émission	Prélèvements sur la prime d'émission
Prime d'émission et de fusion	3 592 190 €	-
Frais constitution	-	-
Frais acquisitions	-	845 123 €
Frais acquisitions sur actifs vendus	-	-
Commission de souscription	-	2 644 940 €
Ecart sur remboursements de parts	-	-
Solde non affecté de la prime d'émission	102 127 €	-

Plus ou moins-values réalisées sur cession d'immeubles

Au 31 décembre 2023, aucune plus et moins-values réalisées sur cession d'immeubles.

Résultat de l'exercice

Report à nouveau à l'ouverture. -123 429,31 €
 Le résultat au 31 décembre 2023 ressort à : -61 799,43 €
 - La distribution des trois premiers acomptes sur dividende a totalisé : - €
 - Le quatrième et dernier acompte versé en janvier 2024 s'est élevé à : - €
 Le solde non distribué, à reporter à nouveau, s'établit donc à : -185 228,74 €

Etat de l'actif immobilisé	Exercice N-1 31 décembre 2022	Entrées	Sorties	Exercice N 31 décembre 2023
Immobilisations incorporelles				
Immobilisation incorporelles	-	-	-	-
Immobilisations corporelles				
Terrains et constructions locatives	1 886 196 €	2 101 918 €	-	3 988 114 €
Agencements et installations	-	-	-	-
Honoraires assistance s/travaux	-	-	-	-
Immobilisations en cours	2 567 117 €	5 075 637 €	-	7 642 755 €
Immobilisations financières				
Immobilisation financières	-	-	-	-
Etat des amortissements et provisions				
	Exercice N-1 31 décembre 2022	Dotations	Reprises	Exercice N 31 décembre 2023
Immobilisations incorporelles				
Immobilisation incorporelles	-	-	-	-
Immobilisations corporelles				
Terrains et constructions locatives	-	-	-	-
Agencements et installations	-	-	-	-
Créances				
Créances douteuses	-	-	-	-
Provisions				
Pour risques	-	-	-	-
Pour gros entretiens	-	-	-	-

Produits constatés d'avance

Au 31 décembre 2023, aucun produit constaté d'avance.

Autres engagements hors bilan

Au 31 décembre 2023, 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 : - €
- les charges et taxes refacturées : - €
- les produits annexes
(refacturations forfaitaires auprès des locataires) : - €
- 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 2023 à :

On distingue :

- les charges et taxes récupérables sur les locataires, qui trouvent leurs contreparties en produits : - €
 - dont charges récupérables : - €
 - dont taxes récupérables : - €
- les charges d'entretien du patrimoine non récupérables - €
- les gros travaux et réparations : - €
- le poste « autres charges immobilières » : 465 340,09 €
 - dont taxes non récupérables : 7 753,00 €
 - dont les honoraires de relocation : - €
 - dont charges locatives et copropriétés non récupérées : 5 000,00 €
 - dont frais d'actes et de contentieux - €
 - dont honoraires et commissions ⁽¹⁾ 452 587,09 €

(1) Il s'agit d'honoraires d'expertises

Produits d'exploitation

Ils sont constitués principalement par :

- les transferts de charges 1 152 375,42 €

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 2023 :

. 700,00 €
 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 2023 à :

- commission de souscription : 705 621,66 €
- de frais de constitution de la SCPI : 52,74 €

Les diverses charges d'exploitation, soit 49 460,36 €, sont constituées notamment :

- des honoraires du commissaire aux comptes 4 166,66 €
- des honoraires comptables 12 500,00 €
- des frais divers (rapport annuel, bulletin trimestriel...) 5 652,17 €
- de frais postaux 3 658,65 €
- de services bancaires 2 527,31 €
- du coût du dépositaire 12 800,00 €
- de la cotisation AMF 130,50 €
- de la CFE - €
- des jetons de présence - €
- des pertes sur créances irrécouvrables - €
- de la TVA non récupérable 8 025,05 €
- des charges de gestions courantes 0,02 €

Dotations aux amortissements et provisions

Elles sont constituées essentiellement de :

- la dotation aux amortissements des immobilisations incorporelles, soit : ..- €
- l'ensemble des dotations aux provisions pour créances douteuses, soit : - €
- la dotation pour risques et charges, soit : - €

Produits financiers

Ils sont constitués principalement par :

- les produits financiers de placement CAT 7 000,00 €

DETAIL DES IMMOBILISATIONS AU 31 DECEMBRE 2023

IMMOBILISATIONS CORPORELLES

Adresse	Date d'acquisition	Surface (m ²)	Acquisitions immobilisées hors travaux	Travaux immobilisés au 31/12/2023	Total immobilisations locatives en 2023	Date de début des travaux	Date de fin des travaux	Valeur vénale hors droits	Droits
ANGOULEME (16) - 17-25, boulevard Pasteur ⁽¹⁾	01/02/2023	1570 m ² (dont 330 m ² de commerce) et 160 m ² de balcons	2 088 901	4 463 471	6 552 372	19/09/2022	Non livré	-	-
AUXERRE (89) - 23, rue Paul Bert	25/02/2022	824 m ² et 81 m ² de jardins et balcons	756 000	2 105 107	2 861 107	02/05/2022	Non livré	-	-
AVIGNON (84) - 6, rue Roi René	27/02/2023	560 m ² (dont 25 m ² de local professionnel)	1 143 213	1 074 177	2 217 390	09/06/2023	Non livré	-	-
TOTAL			3 988 114	7 642 755	11 630 869	-	-	11 037 587	773 685

(1) Acquisition de la deuxième tranche le 01/02/2023.

IMMOBILISATIONS INCORPORELLES

Adresse	Date d'acquisition	Prix Acquisition	Amortissement	VNC
	-	-	-	-
TOTAL	-	-	-	-

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

5. ORDRE DU JOUR ET PROJET DE RESOLUTIONS

PROJET DE RESOLUTIONS DE L'ASSEMBLEE GENERALE

- Approbation des rapports et des comptes annuels 2023,
- Approbation des conventions réglementées,
- Quitus à la Société de Gestion,
- Renouvellement de la confiance accordée au Conseil de Surveillance,
- Approbation et répartition des résultats de l'exercice 2023,
- Approbation des valeurs de la SCPI,
- Indemnité du Conseil de Surveillance,
- Approbation du montant maximal d'emprunt contractable par la SCPI.
- Délégation de pouvoir pour l'accomplissement des formalités légales.

PREMIERE RESOLUTION - Approbation des rapports et des comptes annuels 2023

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 2023 ainsi que les opérations qu'ils traduisent.

DEUXIEME RESOLUTION - 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.

TROISIEME RESOLUTION - 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.

QUATRIEME RESOLUTION - Renouvellement de la confiance accordée au Conseil de Surveillance

L'Assemblée Générale prend acte de la mission accomplie du Conseil de Surveillance pour l'exercice écoulé et lui renouvelle sa confiance.

CINQUIEME RESOLUTION - Approbation et répartition des résultats de l'exercice 2023

L'Assemblée Générale approuve l'affectation et la répartition des résultats au titre de l'exercice clos au 31 décembre 2023 telles qu'elles lui sont proposées par la Société de Gestion. Elle décide d'affecter le déficit, soit - 61 799,43 € (- 1,36 € par part) au report à nouveau.

SIXIEME RESOLUTION - 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 19 013 458,33 €, soit 418,17€ par part
- La valeur de réalisation de 18 420 176,37 €, soit 405,12 € par part
- La valeur de reconstitution de 21 811 206,14 €, soit 479,70 € par part

Approuve lesdites valeurs de la Société au 31 décembre 2023.

SEPTIEME RESOLUTION - Indemnités du Conseil de Surveillance

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

HUITIEME RESOLUTION - Approbation du montant maximal d'emprunt contractable par la SCPI

L'Assemblée Générale, autorise la Société de Gestion à contracter, au nom de la SCPI, des emprunts, à assumer des dettes, à se faire consentir des découverts bancaires, dans la limite de 10% de la valeur comptable des actifs.

Elle autorise à cet effet, la Société de Gestion à consentir à l'organisme prêteur toute hypothèque, tout gage ou nantissement nécessaire à la réalisation de cet emprunt.

Cette autorisation est donnée jusqu'à l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice en cours.

NEUVIEME RESOLUTION - 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.

GLOSSAIRE

Arbitrage

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

Assemblée Générale

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

Capitaux propres

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

Capital social

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

Capitalisation

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

Commission de souscription

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

Distribution

La distribution d'une SCPI est essentiellement constituée des revenus fonciers tirés de la location de son patrimoine immobilier. Elle peut comporter également des revenus financiers produits par le placement sans risque de sa trésorerie.

Pour les personnes physiques, les premiers, qualifiés de « Revenus Fonciers » sont soumis à l'Impôt sur le revenu en cette qualité.

Les seconds sont assimilés à des produits de placements à revenus fixe qui sont soumis, l'année de leur versement et sauf exceptions, à un prélèvement forfaitaire non libératoire (PFNL) perçu à titre d'acompte. L'année suivante, ils sont soumis à l'impôt sur le revenu (PFU ou, sur option, barème progressif), sous déduction de l'impôt prélevé à la source.

Ainsi, les produits de placement à revenu fixe continuent de donner lieu lors de leur versement à un prélèvement forfaitaire non libératoire (PFNL). Le taux du PFNL est toutefois aligné sur celui du PFU. Il est donc ainsi abaissé à 12,8% (au lieu de 21% pour les dividendes et 24% pour les produits de placement à revenu fixe) (CGI art. 117 quater, I-1 et 125 A, III bis modifiés).

Toutefois, les contribuables dont le revenu fiscal de référence de l'avant-dernière année est inférieur à certains montants conservent la possibilité de demander à être dispensés de PFNL. Il est rappelé que ces montants sont fixés à 50 000€ (célibataires, divorcés ou veufs) et 75 000€ (contribuables soumis à imposition commune) pour le PFNL sur les dividendes et à respectivement 25 000€ et 50 000€ pour le PFNL sur les produits de placement à revenu fixe.

Pour rappel, les produits financiers sont assujettis aux prélèvements sociaux qui font l'objet d'une retenue à la source au taux actuellement en vigueur de 17,2%.

Marché des parts

Lieu d'échange des parts de SCPI

• **Marché primaire** : c'est le marché de la souscription. Dans le cadre d'une SCPI à capital fixe, l'associé souscrit au moment d'une augmentation de capital.

• **Marché secondaire** : c'est l'ensemble de marché des échanges de parts. Les prix sont librement déterminés par les acheteurs et les vendeurs. Le marché secondaire peut être organisé par la société de gestion (organisations des confrontations) ou de gré à gré.

Plus ou moins-values réalisées sur cession d'immeuble

Résultat cumulé sur ventes effectivement réalisées. Les plus ou moins-values potentielles ne sont pas considérées.

Provision pour gros entretien

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

Taux d'occupation financier (TOF)

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

Valeur comptable

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

NOTES

A series of horizontal dotted lines for writing notes, overlaid on a faint background image of a European city square with historic buildings and a church spire.

NOTES

A series of horizontal dotted lines for writing notes, overlaid on a faint background image of a European city square with ornate buildings and a church spire.



Urban Premium