



Urban Premium
L'immobilier en cœur de ville

SCPI URBAN PIERRE n°5

Rapport annuel Exercice 2025

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 : 160 boulevard Haussmann - 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 : 521473 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 :

160 boulevard Haussmann - 75008 PARIS
RCS Paris B 521473 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 850178 468

Siège social :

160 boulevard Haussmann - 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
49 rue de Châteaudun – 75009 PARIS

■ 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 2025	11
6. Ordre du jour et projets de résolutions.....	17

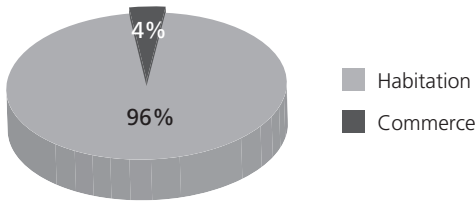
LA SCPI URBAN PIERRE N°5 EN BREF

Situation au 31/12/2025

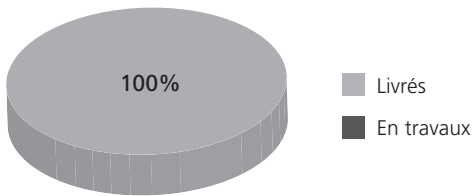
Date de création	18/04/2019
Régime	Déficit foncier
Nombre de parts	119 453
Nombre d'associés	1 555
Capital	50 281 351 €
Valeur de réalisation*	49 157 245 € (411,52 € par part)
Valeur de reconstitution*	59 999 792 € (502 € par part)
Actifs immobiliers	13
Surface du patrimoine	10 959 m²
Nombre de logements	186 logements
Nombre de commerces	4 commerces
Nombre de places de parking	143 places de parking
Nombre de locataires effectifs (logements et commerces)	180
Nombre de locataires cibles (logements et commerces)	190
Taux d'occupation financier moyen	88,6%
Résultat par part	7,79 €
Dividende brut par part	6,45 €
Dividende net par part	6,38 €
Report à nouveau par part (après affectation du résultat 2025)	2,23 €

Composition du patrimoine immobilier (en % des valeurs vénales 2025)

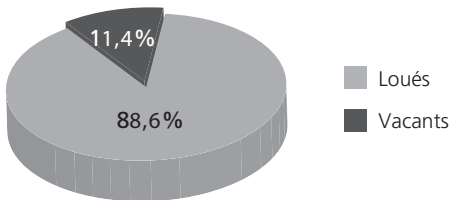
• Typologie d'actifs



• Actifs en cours de rénovation ou livrés (en % des valeurs vénales 2025)



• Taux d'occupation Financier (selon définition ASPIM)



CHIFFRES CLÉS

	31-déc.-24		31-déc.-25	
	En euros	Par part	En euros	Par part
Compte de résultat				
Produits	1 289 899	10,80	1 715 368	14,36
dont loyers	1 237 042	10,36	1 642 482	13,75
Charges	781 131	6,54	784 670	6,57
Résultat	508 768	4,26	930 698	7,79
Bénéfice distribuable	-	-	-	-
Dividende ordinaire	444 365	3,72	770 472	6,45
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	50 592 742	423,54	50 752 695	424,88
Immobilisations locatives	50 848 696	425,68	50 819 392	425,43
Dettes bancaires	1 331 270	11,14	1 296 943	10,86
Nombre de parts	119 453	-	119 453	-
Nombre d'associés	1 552	-	1 555	-
Capitalisation	59 195 601	-	59 195 601	-
Prix de souscription	-	500,00	-	500,00

Patrimoine				
Valeur vénale / expertise hors droits	49 882 787	417,59	49 223 943	412,08
Valeur comptable	50 592 742	423,54	50 752 695	424,88
Valeur de réalisation	49 626 833	415,45	49 157 245	411,52
Valeur de reconstitution	60 305 393	504,85	59 999 792	502,29
Surface du patrimoine (m²)	10 959 m²	-	10 959 m²	-
Taux d'occupation financier moyen (%)	84,30%	-	88,60%	-

Distribution				
Dividende ordinaire	444 365	3,72	770 472	6,45
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 %	49 223 943 €
ETRANGER	-	-
Total	100 %	49 223 943 €

Immobilisations corporelles

Affectation Principale	Valeur Vénale Hors Droits en %	Valeur Vénale en l'état Hors Droits (en €)
HABITATION	96 %	45 803 943 €
BUREAUX	-	-
COMMERCE	4 %	1 720 000 €
ENTREPOTS	-	-
Total	100 %	47 523 943 €

Immobilisations incorporelles

Affectation Principale	Valeur Vénale Hors Droits en %	Valeur Vénale en l'état Hors Droits (en €)
HABITATION	100 %	1 700 000 €
BUREAUX	-	-
COMMERCE	-	-
ENTREPOTS	-	-
Total	100 %	1 700 000 €

1. RAPPORT DE LA SOCIETE DE GESTION

BILAN DU MARCHÉ IMMOBILIER 2025 ET PERSPECTIVES 2026

L'année 2025 a marqué une étape de stabilisation pour l'économie et le marché immobilier français. Le contexte demeure fragile, avec un taux de chômage de 7,9 % au plus haut depuis 5 ans.⁽¹⁾ D'après la Banque de France, la croissance française (+0,9 %) est restée modérée⁽²⁾, reflétant une activité économique encore contrainte par les effets de l'inflation passée et par des incertitudes géopolitiques et financières. Dans ce cadre, l'immobilier a poursuivi sa transition après avoir connu des difficultés ces dernières années.

Selon le bilan annuel publié par **les Notaires de France**, le marché immobilier ancien en France a **confirmé une reprise progressive après deux années de repli**, avec un **volume de transactions en hausse modérée** atteignant 945 000 transactions en 2025, soit 12 % de plus qu'en 2024. Les Notaires soulignent toutefois que cette reprise reste **fragile et hétérogène selon les territoires**⁽³⁾. Ce niveau transactionnel, en retrait par rapport aux niveaux historiques, reflète plusieurs contraintes persistantes pour les acheteurs : des taux d'intérêt encore relativement élevés, des capacités d'emprunt limitées pour une partie des ménages, et une prudence accrue face aux perspectives économiques générales. Malgré cela, les conditions de crédit se sont légèrement assouplies au cours de 2025, contribuant à restaurer progressivement la confiance des ménages et des investisseurs.

Le marché locatif reste tendu. La réglementation énergétique oblige désormais des critères plus stricts, notamment l'interdiction de mise en location des logements les moins performants sur le plan énergétique (logements classés G) depuis le 1^{er} janvier 2025. Cette évolution réglementaire est devenue un **enjeu structurant pour le parc locatif** et accentue l'importance de la rénovation énergétique pour maintenir l'attractivité et la valeur des actifs. Les données ministérielles estiment que 12,7 % des résidences principales ont des étiquettes F ou G⁽⁴⁾, ce qui requiert une stratégie proactive de la part des investisseurs et bailleurs.

Dans ce contexte, la **pression sur le marché résidentiel** est structurelle et alimentée par des besoins de logement persistants, la demande locative forte dans de nombreuses zones tendues et une évolution constante des normes environnementales.

En résumé, **l'année 2025 s'est caractérisée par une stabilisation progressive du marché immobilier** avec un léger redressement. L'emplacement, la qualité des biens et la performance énergétique demeurent des éléments clés dans la valorisation du patrimoine immobilier dans un marché encore ralenti et prudent.

Le conflit entre les Etats-Unis et l'Iran a marqué le début de l'année 2026. L'effet a été immédiat avec d'importantes hausses sur les marchés de l'énergie. Les conséquences pourraient être une dégradation des conditions de financement, une augmentation des coûts de construction et une perte de confiance des ménages. Le marché immobilier pourrait pâtir de ces derniers et voir le nombre de transactions diminuer.

(1) INSEE - Informations Rapides - 10 février 2026 - n° 34.
(2) Banque de France - Projections macroéconomiques intermédiaires - Mars 2026.
(3) Notaires de France - Note de conjoncture - Janvier 2025.
(4) Observatoire national de la rénovation énergétique - Rapport : « Le parc de logements par classe de performance énergétique au 1^{er} janvier 2025. »

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

Au 31 décembre 2025, la SCPI URBAN PIERRE N°5 est pleinement investie.

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 2025 sur les 190 lots livrés, 180 sont loués. Le taux d'occupation physique s'établit ainsi à 95% Le taux d'occupation financier sur l'année 2025 est de 88,6%.

Comptes de la SCPI :

Le résultat comptable s'établit au 31/12/2025 à 930 698,14 €. Le total des acomptes sur dividende distribué au titre de l'exercice 2025 s'élève à 770 471,85 €, soit 6,45 € brut par part. Les futurs acomptes sur dividende augmenteront au fur et à mesure des livraisons et mises en location à venir.

LES PERSPECTIVES 2026 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

	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2025
Nombre d'associés ⁽¹⁾	1 523	1 529	1 529	1 552	1 555
Nombre de parts	119 453	119 453	119 453	119 453	119 453
Nouvelles parts souscrites ⁽²⁾	45 815	-	-	-	-
Montant des Capitaux souscrits au cours de l'année	22 907 500	-	-	-	-
Prix souscription d'une part en euros	500	500	500	500	500
Capital social en euros	50 767 525	50 281 351	50 281 351	50 281 351	50 281 351
Prime d'émission en euros	8 914 250	8 914 250	8 914 250	8 914 250	8 914 250
Capitaux collectés (nominal + prime d'émission) en euros ⁽³⁾	59 681 775	59 195 601	59 195 601	59 195 601	59 195 601
Rémunération HT de la SGP au cours de l'année	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

	2021	2022	2023	2024	2025
Dividendes bruts versés (a)	-	0,25	1,87	3,72	6,45
Prix de souscription/exécution (b)	500	500	500	500	500
Rentabilité (=a/b)	-	0,05%	0,37%	0,74%	1,29%
RAN cumulé	-1,76	0,03	0,35	0,89	2,23

MARCHE SECONDAIRE DES PARTS

Au 31 décembre 2025, 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.			
2025	-	-	-	N/S	150	-

* 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 2025

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

LES ARBITRAGES 2025

En 2025, la SCPI URBAN PIERRE N°5 n'a réalisé aucun arbitrage.

LA DISTRIBUTION

Le résultat de l'exercice 2025 s'élève à 930 698,14€
Le total des acomptes sur dividende distribué au titre de l'exercice 2025 s'élève à 770 471,85€, soit un montant de 6,45 € par part.
La Société de Gestion propose à l'Assemblée Générale d'affecter le solde du résultat de l'exercice 2025 non distribué, au compte de report à nouveau, qui sera porté à 266 099,71€, soit 2,23 € 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 2025

Adresse	Date de livraison	Nombre de lots	Nombre de lots loués
NIMES (30) - 13, rue Bernard Aton	27/01/2022	10	10
MULHOUSE (68) - 33, rue de l'Horticulture	17/11/2022	30	29
NANCY (54) - 6, rue Jeannot	04/11/2021	8	8
PAU (64) - 10, rue Carnot ⁽¹⁾	15/12/2021	13	13
ROQUEBRUNE CAP MARTIN (06) 121, avenue des Orchidées	02/06/2021	23	23
ROQUEBRUNE CAP MARTIN (06) 121, avenue des Orchidées BIS	24/05/2022	1	1
NARBONNE (11) - 10, rue Violet Le Duc	27/03/2024	19	18
SAINT-RAPHAEL (83) 263, avenue Frédéric Mistral	27/07/2022	9	6
MONTAUBAN (82) - 25, rue de la Résistance	19/01/2023	11	8
TOULON (83) - 8, rue Emile Zola	30/03/2023	7	5
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-VENTE (06) 1087, Chemin du Cercle	17/10/2024	5	5
ALBI (81) - 7, rue Hippolyte Savary	01/10/2024	9	9
TOTAL		190	180

(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 2025

Au 31 décembre 2025, 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 terrasses/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 Violet 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-VENTE (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 2021		Exercice 2022		Exercice 2023		Exercice 2024		Exercice 2025		
	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	1,01	-	3,57	-	6,95	-	10,66	-	1 682 980,61	14,09	-
Produits financiers avant prélèvement libératoire	-	-	-	-	0,11	-	0,14	-	28 178,38	0,24	-
TOTAL DES REVENUS	1,01	100,00%	3,57	100,00%	7,06	100,00%	10,79	100,00%	1 711 158,99	14,32	100,00%
CHARGES											
Commission	0,13	-	0,43	-	0,91	-	1,34	-	220 649,25	1,85	-
Autres frais de gestion	0,54	-	0,56	-	0,73	-	0,94	-	108 526,90	0,91	-
Charges locatives non récupérées	2,81	-	1,58	-	2,47	-	3,45	-	358 007,09	3,00	-
Sous total CHARGES EXTERNES	3,49	346,9%	2,56	71,8%	4,11	58,2%	5,73	53,1%	687 183,24	5,75	40,2%
Charges financières	0,10	-	0,05	-	0,01	-	0,02	-	3 308,97	0,03	-
Amortissements nets	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
* patrimoine	0,34	-	0,68	-	0,75	-	0,75	-	89 968,64	0,75	-
* autres	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Provisions nettes	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Sous total CHARGES INTERNES	0,43	43,2%	0,73	20,4%	0,76	10,8%	0,77	7,1%	93 277,61	0,78	5,5%
TOTAL DES CHARGES	3,92	390,1%	3,29	92,3%	4,87	69,0%	6,50	60,2%	780 460,85	6,53	45,6%
RESULTAT COURANT	-2,92	-290,1%	0,28	7,7%	2,19	31,0%	4,29	39,8%	930 698,14	7,79	54,4%
RESULTAT EXCEPTIONNEL	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Charges exceptionnelles	-	-	-	-	-	-	0,03	-	-	-	-
Produits exceptionnels	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Sous total RESULTAT EXCEPTIONNEL	-	-	-	-	-	-	-0,03	-	-	-	-
RESULTAT	-2,92	-290,1%	0,28	7,7%	2,19	31,0%	4,26	39,5%	930 698,14	7,79	54,4%
dont:	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Revenus distribués avant prélèvement libératoires et prélèvements sociaux	-	-	0,25	-	1,87	-	3,72	-	770 471,85	6,45	-
- Revenus distribués après prélèvements libératoires et prélèvements sociaux	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
REPORT A NOUVEAU ANNUEL	-2,92	-290,1%	0,03	0,7%	0,32	4,6%	0,54	5,0%	160 226,29	1,34	9,4%
REPORT A NOUVEAU DEBITEUR COMPENSE PAR REDUCTION CAPITAL	-	-	4,07	-	-	-	-	-	-	-	-
REPORT A NOUVEAU CUMULE*	-4,07	-404,8%	0,03	0,7%	0,35	5,0%	0,89	8,3%	266 099,71	2,23	15,8%

* 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
2025	1 711 159 €	780 461 € 220 649 €	45,61%

⁽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	2021	2022	2023	2024	2025
Report à nouveau avant affectation du résultat de l'exercice	-1,15	- ⁽¹⁾	0,03	0,35	0,89
Acomptes sur dividendes versés au titre de l'année avant PF	-	-0,25	-1,87	-3,72	-6,45
Résultat de l'exercice	-2,92	0,28	2,19	4,26	7,79
Report à nouveau après affectation du résultat de l'exercice*	-4,07	0,03	0,35	0,89	2,23

* 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 01/01/2025	Durant l'année 2025	Total au 31/12/2025
Fonds collectés	59 195 601	-	59 195 601
+ Cessions d'immeubles	-	-	-
+ Plus / moins-values sur cession d'immeuble	-	-	-
+ Emprunts	1 331 270	-34 327	1 296 943
- Prélèvements sur primes d'émission	-8 708 732	-274	-8 709 006
- Achat d'immeubles (brut)	-16 020 092	-	-16 020 092
- Travaux de restauration	-35 131 012	-64 915	-35 191 677
= SOMMES RESTANT À INVESTIR	667 036	-99 516	571 769

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 2025 est de 30 jours à date de facture.

Conformément à l'article D 441-6 du Code de commerce, la société donne la décomposition du solde des dettes à l'égard des fournisseurs au 31/12/2025 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	-	-	1	2
Montant total des factures concernées TTC	-	6 703,42	-	-	272,00	6 975,42
Pourcentage du montant total des achats H.T. de l'exercice	-	0,85%	-	-	0,03%	0,89%

VALEURS REPRESENTATIVES DU PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2025

- 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 2025.
 - **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	31/12/2024	31/12/2025	Var. 2024/2025
Valeur comptable / part	423,54	424,88	0,32%
Valeur de réalisation / part	415,45	411,52	-0,95%
Valeur de reconstitution / part	504,85	502,29	-0,51%

en Euros	31/12/2024			31/12/2025		
	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	50 848 696	49 882 787	49 882 787	50 819 392	49 223 943	49 223 943
Montant des droits et frais d'acquisitions	-	-	3 441 912	-	-	3 642 572
- Amortissements	-	-	-	-	-	-
- Provision pour gros entretien	-	-	-	-	-	-
SOUS TOTAL	50 848 696	49 882 787	53 324 699	50 819 392	49 223 943	52 866 515
Autres Immobilisations	-	-	-	-	-	-
Agencements	-	-	-	-	-	-
- Amortissements	-	-	-	-	-	-
SOUS TOTAL	-	-	-	-	-	-
Immobilisations en cours sur promesses de vente	-	-	-	-	-	-
Immobilisations financières	-	-	-	-	-	-
Liquidités nettes à investir	-255 954	-255 954	-255 954	-66 698	-66 698	-66 698
SOUS TOTAL	-255 954	-255 954	-255 954	-66 698	-66 698	-66 698
Commission de souscription	-	-	7 236 647	-	-	7 199 975
- Amortissements	-	-	-	-	-	-
SOUS TOTAL	-	-	7 236 647	-	-	7 199 975
VALEUR ESTIMEE DE LA SOCIETE	50 592 742	49 626 833	60 305 393	50 752 695	49 157 245	59 999 792
Nombre de parts sociales au 31/12/2025	119 453	119 453	119 453	119 453	119 453	119 453

FISCALITE 2025 POUR UNE PART DE PLEINE JOUISSANCE

Pour une personne physique ou morale ayant souscrit en 2025 assujettie à l'impôt sur le revenu :

Revenus fonciers bruts	13,51 €
- Frais et charges déductibles	-4,57 €
= Revenus fonciers nets	8,94 €
Produits financiers	0,24 €
Rappel Dividende	6,45 €

Pour une personne morale assujettie à l'impôt sur les sociétés :
Revenu imposable : 7,79 €

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 EY Advisory, 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 686 948 € pour l'exercice 2025 pour un effectif moyen de 18 personnes. Ce montant est composé de rémunérations fixes à hauteur de 94 % et de rémunérations variables à hauteur de 6 %. Le montant des rémunérations versées aux personnes qualifiées de preneur de risque au sens de la directive AIFM s'élève en 2025 à 427 235 €.
- 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 plusieurs modifications des statuts de votre SCPI portant sur les points suivants :

- Modification statutaire relative à l'approbation des valeurs de la SCPI.
- Modifications statutaires relatives au conseil de surveillance

Modification statutaire relative à l'approbation des valeurs de la SCPI

L'ordonnance du 3 juillet 2024 relative aux organismes de placement collectif vise à moderniser et simplifier le cadre juridique applicable aux fonds d'investissement.

Dans ce cadre, il vous est proposé de supprimer des statuts l'approbation par l'Assemblée Générale des valeurs comptable, de réalisation et de reconstitution de la SCPI.

Ces valeurs continueront d'être établies conformément aux dispositions réglementaires applicables, sous le contrôle des Commissaires aux Comptes, et demeureront communiquées aux associés dans les documents réglementaires de la Société.

Cette évolution a pour objectif de simplifier le fonctionnement des Assemblées Générales et de faciliter la diffusion des informations financières relatives à la SCPI, sans incidence sur l'information des associés ni sur les modalités de détermination de ces valeurs.

En conséquence, nous vous invitons à adopter les résolutions correspondantes soumises à votre approbation lors de la présente Assemblée Générale Mixte.

Modifications statutaires relatives au conseil de surveillance

L'ordonnance du 12 mars 2025 relative aux organismes de placement collectif a modifié les règles applicables en matière de composition des conseils de surveillance.

Aussi, il vous est proposé une modification statutaire permettant à votre SCPI de s'y conformer. Cette dernière prévoit que le conseil de surveillance sera désormais composé de 3 à 12 membres.

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 2025. Le Conseil s'est réuni à deux reprises le 25 novembre 2025 et le 18 mars 2026 pour examiner la situation de la SCPI URBAN PIERRE N°5, sa gestion ainsi que les comptes de l'exercice 2025.

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 2025 et les perspectives 2026.

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.

Le résultat comptable de l'exercice 2025 de la SCPI URBAN PIERRE N°5 s'établit à 930 698,14 € et l'acompte sur dividende total affecté est de 770 471,85 €, soit 6,45 € brut par part.

La Société de Gestion propose à l'Assemblée Générale d'affecter le solde du résultat de l'exercice 2025 non distribué, au compte de report à nouveau, qui sera porté à 266 099,71 € représentant 2,23 € 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 2025, 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 18 mars 2026

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.

Par ailleurs, nous vous rappelons que l'article 422-201 du Règlement Général de l'AMF dispose que pour l'élection des membres du Conseil de Surveillance, seuls sont pris en compte les suffrages exprimés par les associés présents et les votes par correspondance. Il en résulte qu'aucun pouvoir ne peut être reçu pour cette résolution et nous vous invitons à choisir vous-même les membres du Conseil que vous souhaitez élire dans l'encart spécifique du bulletin de vote.

4. RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

URBAN PIERRE N°5 S.C.P.I.

Siège social : 160 boulevard Haussmann - 75008 Paris

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2025

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 2025, 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 2025 à la date d'émission de notre rapport.

Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur les incidences de la première application du règlement ANC n°2022-06 exposées dans l'annexe des comptes annuels.

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 26 mai 2026

KPMG S.A.

Pascal Lagand

Associé

URBAN PIERRE N°5 S.C.P.I.

Siège social : 160 boulevard Haussmann - 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 2025

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 2025, votre société a comptabilisé en charges :

- Aucun montant au titre des commissions de souscription ;
- Au titre des commissions de gestion la somme de 221 203,47 € TVA non récupérée comprise ;
- 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 936,24 €.

Paris La Défense, le 26 mai 2026

KPMG S.A.

Pascal Lagand

Associé

5. COMPTES DE L'EXERCICE 2025

ETAT DU PATRIMOINE AU 31/12/2025

	31 décembre 2024		31 décembre 2025	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Placements immobiliers				
Immobilisations locatives				
Droits réels (Usufruits, Bail emphytéotique, servitudes...)	1 137 756,50	1 760 000,00	1 137 756,50	1 700 000,00
Amortissements droits réels	-302 407,41	-	-392 376,05	-
Concessions	-	-	-	-
Amortissements concessions	-	-	-	-
Construction sur sol d'autrui	-	-	-	-
Amortissements Construction sur sol d'autrui	-	-	-	-
Terrains et constructions locatives	50 013 346,90	48 122 787,00	50 074 011,96	47 523 942,98
Agencements et installations	-	-	-	-
Immobilisations en cours	-	-	-	-
SOUS-TOTAL 1	50 848 695,99	49 882 787,00	50 819 392,41	49 223 942,98
Provisions liées aux placements immobiliers				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-	-	-	-
Gros Entretien	-	-	-	-
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	50 848 695,99	49 882 787,00	50 819 392,41	49 223 942,98
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	69 963,56	69 963,56	114 565,11	114 565,11
Provisions pour dépréciation des créances	-30 926,14	-30 926,14	-57 416,62	-57 416,62
Autres créances	298 246,14	298 246,14	490 644,69	490 644,69
Avances et acomptes versés	-	-	-	-
Fournisseurs débiteurs	6 247,32	6 247,32	5 859,35	5 859,35
Créances Fiscales	20 920,09	20 920,09	13 197,27	13 197,27
Associés opération sur capital	-	-	-	-
Débiteurs divers	271 078,73	271 078,73	471 588,07	471 588,07
Dépréciation des débiteurs divers	-	-	-	-
SOUS-TOTAL 2	337 283,56	337 283,56	547 793,18	547 793,18
Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement	-	-	-	-
Fonds de remboursement	-	-	-	-
Autres disponibilités	1 290 805,83	1 290 805,83	1 531 119,88	1 531 119,88
SOUS-TOTAL 3	1 290 805,83	1 290 805,83	1 531 119,88	1 531 119,88
TOTAL III - Actifs d'exploitation	1 629 116,19	1 629 116,19	2 079 939,86	2 079 939,86
Provisions générales pour risques et charges				
Passifs d'exploitation				
Dettes				
Dettes financières	-1 331 270,00	-1 331 270,00	-1 296 942,58	-1 296 942,58
Dettes d'exploitation	-113 970,57	-113 970,57	-131 104,67	-131 104,67
Dettes diverses	-439 829,30	-439 829,30	-713 558,93	-713 558,93
Fournisseurs d'immobilisation	-3 233,35	-3 233,35	-770,00	-770,00
Dettes Fiscales	-4 677,87	-4 677,87	-6 102,68	-6 102,68
Locataires créditeurs	-	-	-	-
Associés, dividendes à payer	-146 383,74	-146 383,74	-224 398,11	-224 398,11
Créditeurs divers	-285 534,34	-285 534,34	-482 288,14	-482 288,14
SOUS-TOTAL 4	-1 885 069,87	-1 885 069,87	-2 141 606,18	-2 141 606,18
TOTAL IV - Passifs d'exploitation	-1 885 069,87	-1 885 069,87	-2 141 606,18	-2 141 606,18
Compte de régularisation actif et passif				
Charges constatées d'avance	-	-	-	-
Charges à répartir sur plusieurs exercices	-	-	-	-
Produits constatés d'avance	-	-	-5 031,27	-5 031,27
TOTAL V - Comptes de régularisation	-	-	-5 031,27	-5 031,27
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	50 592 742,31	-	50 752 694,82	-
VALEUR ESTIMEE DU PATRIMOINE (*)	-	49 626 833,32	-	49 157 245,39

TABLEAU D'ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU 31/12/2025

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES (en euros)	Situation d'ouverture au 01/01/2025	Affectation du résultat 2024	Autres mouvements	Situation de clôture au 31/12/2025
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	-	-273,78	-8 709 006,18
Prélèvement sur prime d'émission RAN nouvelles souscriptions	-	-	-	-
Remboursement P/E sur cession	-	-	-	-
SOUS-TOTAL 2	205 517,60	-	-273,78	205 243,82
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	41 470,74	64 402,68	-	105 873,42
SOUS-TOTAL 3	41 470,74	64 402,68	-	105 873,42
Résultat de l'exercice				
Résultat de l'exercice 2025	-	-	930 698,14	930 698,14
Acomptes sur distribution 2025	-	-	-770 471,85	-770 471,85
Résultat de l'exercice 2024	508 767,84	-508 767,84	-	-
Acomptes sur distribution 2024	-444 365,16	444 365,16	-	-
SOUS-TOTAL 4	64 402,68	-64 402,68	160 226,29	160 226,29
TOTAL GENERAL	50 592 742,31	-	159 952,51	50 752 694,82

ENGAGEMENTS HORS BILAN AU 31/12/2025

	31/12/2024	31/12/2025
ENGAGEMENTS REÇUS		
Cautions bancaires locataires	-	-
ENGAGEMENTS DONNÉS	47 213	16 057
TRAVAUX RESTANT À PAYER SUR IMMOBILISATIONS EN COURS		
PAU (64) - 10, rue Carnot	-	-
MULHOUSE (68) - 33, rue de l'Horticulture	-	-
NANCY (54) - 6, rue Jeannot	-	-
ROQUEBRUNE CAP MARTIN (06) - 121, avenue des Orchidées	-	-
NARBONNE (11) - 10, rue Viollet le Duc	6 330	-
TOULON (83) - Rue Emile Zola	-	-
TOURS (37) - Boulevard Royer	-	-
PAU (64) - Bd Recteur Sarrailh	636	16 057
ALBI (81) - 7, rue Hippolyte Savary	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⁾	1 597 524	1,563,195
Emprunt ALS NARBONNE	639 894	629 802
Emprunt ALS MONTAUBAN	295 038	279 514
Emprunt ALS PAU	381 444	375 687
Emprunt ALS ALBI	281 148	278 192

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

COMPTE DE RESULTAT DE L'EXERCICE AU 31/12/2025

COMPTE DE RESULTAT (en euro)	31/12/2024		31/12/2025	
	Détail	Total	Détail	Total
Produits immobiliers				
Loyers	1 237 042,37	-	1 642 481,65	-
Charges facturées	18 111,63	-	27 516,04	-
Produits des participations contrôlées	-	-	-	-
Produits annexes	17 884,05	-	12 982,92	-
Reprise de provisions pour gros entretiens	-	-	-	-
Transfert de charges immobilières	-	-	-	-
TOTAL I - PRODUITS IMMOBILIERS	-	1 273 038,05	-	1 682 980,61
Charges immobilières				
Charges ayant leur contrepartie en produits	18 111,63	-	27 516,04	-
Travaux de gros entretiens	-	-	-	-
Charges d'entretien du patrimoine locatif	98 580,24	-	43 167,72	-
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	37 364,82	-	59 662,16	-
Commissions et honoraires	117 511,19	-	70 631,36	-
Frais de contentieux	-	-	-	-
Impôts et taxes	140 934,79	-	157 029,81	-
Dépréciation des titres de participations contrôlées	-	-	-	-
TOTAL II - CHARGES IMMOBILIÈRES	-	412 502,67	-	358 007,09
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE	-	860 535,38	-	1 324 973,52
Produits d'exploitation				
Reprise d'amortissements d'exploitation	-	-	-	-
Reprises de provisions d'exploitation	-	-	-	-
Reprise de provisions pour créances douteuses	643,85	-	4 205,72	-
Reprise de provisions pour risques et charges	-	-	-	-
Transfert de charges d'exploitation	-	-	-	-
Autres produits	3,51	-	3,10	-
TOTAL I - PRODUITS D'EXPLOITATION	-	647,36	-	4 208,82
Charges d'exploitation de la société				
Commissions de la Société de gestion	160 046,66	-	220 649,25	-
Honoraires	41 523,90	-	36 678,67	-
Frais assemblée et de conseils	20 100,04	-	19 088,74	-
Services bancaires	655,07	-	492,00	-
Cotisations et contributions	11 637,41	-	12 029,20	-
Dotations aux amortissements d'exploitation	89 968,64	-	89 968,64	-
Provisions pour créances douteuses	22 657,40	-	30 696,20	-
Autres provisions d'exploitation	-	-	-	-
Autres charges	16 135,51	-	13 750,91	-
TOTAL II - CHARGES D'EXPLOITATION	-	362 724,63	-	423 353,61
Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière	-	-362 077,27	-	-419 144,79
Produits financiers				
Dividendes des participations non contrôlées	-	-	-	-
Produits d'intérêts des comptes courants	-	-	-	-
Autres produits financiers	16 213,47	-	28 178,38	-
Reprise de provisions sur charges financières	-	-	-	-
TOTAL I - PRODUITS FINANCIERS	-	16 213,47	-	28 178,38
Charges financières				
Charges d'intérêts des emprunts	2 173,46	-	3 308,97	-
Charges d'intérêts des comptes courants	-	-	-	-
Autres charges financières	-	-	-	-
Dépréciations des charges financières	-	-	-	-
TOTAL II - CHARGES FINANCIÈRES	-	2 173,46	-	3 308,97
Résultat financier	-	14 040,01	-	24 869,41
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]	-	508 767,84	-	930 698,14

ANNEXE FINANCIERE AU 31/12/2025

A - INFORMATIONS SUR LES REGLES GENERALES D'EVALUATION

Note sur le changement de méthode comptable

Les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025 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).

Les comptes annuels de la SCPI sont établis conformément aux règles et principes comptables généralement admis en France.

À compter de l'exercice ouvert le 1er janvier 2025, ils sont présentés conformément aux dispositions du règlement ANC 2014-03 du 5 juin 2014, relatif au plan comptable général, tel que modifié par le règlement ANC 2022-06, sous réserve des adaptations prévues par le règlement ANC 2016-03 relatif aux règles comptables applicables aux sociétés civiles de placement immobilier.

Principes et méthodes comptables

Changement de méthodes comptables

Les principales modifications apportées par le règlement 2022-06 applicables portent sur :

- l'instauration d'une nouvelle présentation des informations en annexe, incluant des tableaux obligatoires ;
- la définition du résultat exceptionnel ; ainsi, à compter du 1er janvier 2025, le résultat exceptionnel comprend essentiellement les produits et charges directement liés à un événement majeur et inhabituel et qui n'auraient pas été constatés en l'absence de cet événement ;
- la suppression de la technique des transferts de charges ; à ce titre, les montants imputés sur la prime d'émission sont désormais crédités au compte de la dépense initiale.

En l'absence de révision concomitante du règlement ANC n° 2016-03, la structure des états financiers de la SCPI et le plan de compte applicable, tels que définis par ce règlement, demeurent inchangés au 31/12/2025. Par ailleurs, les comptes annuels au 31/12/2024 présentés en comparatif n'ont subi aucun retraitement ou reclassement.

Incidences du changement de méthodes comptables sur les principaux postes de l'exercice 2025

L'imputation sur la prime d'émission a été comptabilisée en déduction des postes concernés au 31/12/2025, alors qu'elle était constatée au 31 décembre 2024 dans le poste transferts de charges.

- Commission de souscription facturées par la société de gestion
 - 0,00 euros au 31 décembre 2025
 - 0,00 euros au 31 décembre 2024
- Frais d'acquisition et droits d'enregistrement des immeubles
 - 0,00 euros au 31 décembre 2025
 - 0,00 euros au 31 décembre 2024

Les indemnités d'assurance sont enregistrées sont inscrites dans les produits divers de gestion alors qu'ils étaient constatés dans le poste de transferts de charges

- 0,00 euros au 31 décembre 2025
- 0,00 en euros au 31 décembre 2024

Faits marquants

Les comptes annuels au 31 décembre 2025 ont été préparés dans un contexte économique complexe, caractérisé par un marché de l'investissement en immobilier d'entreprise européen qui est resté ralenti bien qu'en progression sur un an.

En France, l'année a été marquée par le retour des transactions d'envergure dans un marché qui reste attentiste. La phase de stabilisation des taux de rendement prime s'est en moyenne poursuivie en Europe en 2025 dans un contexte de marchés très segmentés. 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 (et des participations le cas échéant), 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 (guerres en Ukraine et au Moyen-Orient ainsi que par le retour de Donald Trump à la présidence américaine enclenchant une guerre commerciale) 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.

La dynamique économique de la zone euro est néanmoins restée positive en 2025 bien qu'hétérogène en fonction des pays. En France, l'instabilité politique est devenue une source d'inquiétude alors que la notation de la dette souveraine française a été dégradée. Face à la modération de l'inflation, la BCE a abaissé ses taux jusqu'en juin 2025 — son taux de dépôt est passé de 3% à 2%.

Nous noterons que depuis le début de l'année 2026, 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 (2026-2030) 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 : 50 074 011,96 €
- Agencements et installations : - €
- Immobilisations en cours : - €
- Immobilisations incorporelles nettes : 745 380,45 €

Provisions liées aux placements immobiliers

Aucune provision n'a été constatée au 31 décembre 2025.

Immobilisations financières

- Solde du compte au 31 décembre 2025 : 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 : 114 565,11 €
- Locataires douteux : - €
- Provisions pour dépréciation des créances : -57 416,62 €
- Créances fiscales : 13 197,27 €
- Fournisseurs débiteurs : 5 859,35 €
- Débiteurs divers : 471 588,07 €
- Autres créances : - €

Valeurs de placement et disponibilités

La trésorerie au 31 décembre 2025 est constituée de :

• Disponibilités en banque : 1 531 119,88 €

Provisions générales pour risques et charges

Au 31 décembre 2025, aucune provision n'a été constituée.

Dettes

Elles sont constituées par :

Dettes financières :

• Dettes bancaires : 1 296 942,58 €
- Intérêts courus non échus - €
- Dépôts de garantie : - €

Dettes d'exploitation :

- Dettes fournisseurs : 6 750,00 €
- dont restant dû à la Société de Gestion : - €
- Diverses dettes provisionnées
(dans l'attente de la réception des factures) 124 354 67 €

Dettes diverses :

- Clients créditeurs (les loyers perçus d'avance) - €
- Dettes fiscales 6 102,68 €
- Créiteurs divers 482 288,14 €
- Dettes sur immobilisations : 770,00 €
- dont restant dû à la Société de Gestion : - €
- dont dettes provisionnées (dans l'attente de la réception
des factures) - €
- Associés 224 398,11 €
- Autres dettes diverses - €

Compte de régularisation actif et passif :

- Produits constatés d'avance -5 031,27 €
- Charges constatées d'avance - €

Etat de l'actif immobilisé

	Exercice N-1 31 décembre 2024	Entrées	Sorties	Exercice N 31 décembre 2025
Immobilisations incorporelles				
Immobilisation incorporelles	1 137 757 €	-	-	1 137 757 €
Immobilisations corporelles				
Terrains et constructions locatives	50 013 347 €	60 665 €	-	50 074 012 €
Agencements et installations	-	-	-	-
Honoraires assistances sur travaux	-	-	-	-
Immobilisations en cours	-	-	-	-
Immobilisations financières				
Immobilisations financières*	1 027 €	-	-	1 027 €

(*) Les immobilisations financières n'ont pas été présentées en 2024 suite à un oubli.

Etat des amortissements et provisions

	Exercice N-1 31 décembre 2024	Dotations	Reprises	Exercice N 31 décembre 2025
Immobilisations incorporelles				
Immobilisation incorporelles	-302 407 €	-89 969 €	-	-392 376 €
Immobilisations corporelles				
Terrains et constructions locatives	-	-	-	-
Agencements et installations	-	-	-	-
Créances				
Créances douteuses	30 926 €	30 696 €	4 206 €	57 417 €
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	-	1 622 785 €
Frais acquisitions sur actifs vendus	-	-
Commission de souscription	-	7 084 222 €
Ecarts sur remboursements de parts	-	-
Solde non affecté de la prime d'émission	205 244 €	-

Plus ou moins-values réalisées sur cession d'immeubles

Au 31 décembre 2025, aucune plus ou moins-values réalisées sur cession d'immeubles.

Résultat de l'exercice

Report à nouveau à l'ouverture : 105 873,42 €
Le résultat au 31 décembre 2025 ressort à : 930 698,14 €
- La distribution des trois premiers acomptes sur
dividende a totalisé : 555 456,45 €
- Le quatrième et dernier acompte versé en janvier 2026
s'est élevé à : 215 015,40 €
Le solde non distribué, à reporter à nouveau,
s'établit donc à : 266 099,71 €

Produits constatés d'avance

Au 31 décembre 2025, les produits constatés d'avance s'établissent à 5 031,27 €.

Autres engagements hors bilan

Au 31 décembre 2025, 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 : 1 642 481,65 €
• les charges et taxes refacturées : 27 516,04 €
• les produits annexes (refacturations forfaitaires
auprès des locataires) : 12 982,92 €

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 2025 à : 273,78 €

On distingue :

• les charges et taxes récupérables sur les locataires, qui trouvent leurs contreparties en produits : 27 516,04 €
- dont charges récupérables : - €
- dont taxes récupérables : - €
• les charges d'entretien du patrimoine non récupérables : 43 167,72 €
• les gros travaux et réparations : - €
• le poste « autres charges immobilières » : 287 049,55 €
- dont taxes non récupérables 157 029,81 €

- dont les honoraires de relocation. 44 577,19 €
- dont charges locatives et copropriétés non récupérées 59 662,16 €
- dont frais d'actes et de contentieux. - €
- dont honoraires et commissions 25 780,39 €

Produits d'exploitation

Ils sont constitués principalement par :

- les autres produits : 4 208,82 €

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 2025 : 220 649,25 €

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. Ils s'établissent au titre de l'exercice 2025 à :

- commission de soucription : - €
- de frais de constitution de la SCPI : 672,00 €

Les diverses charges d'exploitation, soit 81 367,52 €, sont constituées notamment :

- des honoraires du commissaire aux comptes 13 506,67 €
- des honoraires comptables 22 500,00 €
- des frais divers (rapport annuel, bulletin trimestriel...) 14 688,74 €
- de frais postaux 4 400,00 €
- de services bancaires. 492,00 €
- de frais d'émission d'emprunt - €
- du coût du dépositaire 10 983,33 €
- de la cotisation AMF 466,49 €
- de la CFE 477,00 €
- des jetons de présence - €
- des pertes sur créances irrécouvrables. - €
- de la TVA non récupérable. 13 712,05 €
- des charges de gestions courantes. 141,24 €

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 : 30 696,20 €
- la dotation pour risques et charges, soit : - €

Produits financiers

Ils sont constitués principalement par :

- les autres produits financiers 28 178,38 €

Charges financières

Elles sont constituées essentiellement de :

- Charges d'intérêts des emprunts 3 308,97 €

DETTES BANCAIRES AU 31 DECEMBRE 2025

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			523 153	523 153
Emprunt MONTAUBAN	-	-	230 343	230 343
Emprunt PAU			312 113	312 113
Emprunt ALBI			231 335	231 335
Emprunt in fine	-	-	-	-
Emprunt à taux variable	-	-	-	-
Emprunt Amortissable	-	-	-	-
Emprunt in fine	-	-	-	-
Total	-	-	1 296 943	1 296 943

DETAIL DES IMMOBILISATIONS AU 31 DECEMBRE 2025

IMMOBILISATIONS CORPORELLES

Adresse	Date d'acquisition	Surface (m²)	Acquisitions immobilisées hors travaux	Travaux immobilisés au 31/12/2025	Total immobilisations locatives en 2025	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	3 432 718	4 432 718	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	1 310 164	2 460 164	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	7 164 035	9 664 035	13/04/2022	06/06/2024	-

PAU (64) - 29, boulevard Recteur Jean Sarrahl	28/02/2022	645 m², 79 m² de balcons et terrasses et 36 m² de surfaces < à 1,8 m de hauteur	129 600	3 296 008	3 425 608	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	1 813 708	2 341 443	02/01/2023	01/10/2024	-
TOTAL			14 882 335	35 191 677	50 074 012	-	-	47 523 943

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 vénale, 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 2025	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 €	469 283 €	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 privés	401 596 €	33 466 €	276 097 €	12 ans	-
TOTAL			1 137 757 €	89 969 €	745 380 €	-	1 700 000 €

(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 2025,
- Approbation des conventions réglementées,
- Quitus à la Société de Gestion,
- Quitus au Conseil de Surveillance,
- Approbation et répartition des résultats de l'exercice 2025,
- Approbation des valeurs de la SCPI,
- Indemnité du Conseil de Surveillance,
- Renouvellement du Conseil de Surveillance,
- Délégation de pouvoir pour l'accomplissement des formalités légales.

Assemblée Générale Extraordinaire

- Modification statutaire relative à l'approbation des valeurs de la SCPI,
- Modifications statutaires relatives au conseil de surveillance,
- Délégation de pouvoir pour l'accomplissement des formalités légales.

PROJET DE RESOLUTIONS DE
L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

PREMIÈRE RÉOLUTION – Approbation des rapports et des comptes annuels 2025

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 2025 ainsi que les opérations qu'ils traduisent.

DEUXIÈME RÉOLUTION – 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 RÉOLUTION – 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 RÉOLUTION – 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 RÉOLUTION – Approbation et répartition des résultats de l'exercice 2025

L'Assemblée Générale approuve l'affectation et la répartition du bénéfice distribuable au titre de l'exercice clos au 31 décembre 2025 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 : 105 873,42 €
- Résultat de l'exercice 2025 : 930 698,14 €
- Total bénéfice distribuable : 1 036 571,56 €

À la distribution des dividendes, déjà versés sous forme d'acomptes aux associés pour 770 471,85 € et le solde au report à nouveau, soit un montant de 266 099,71 € représentant 2,23 €/part.

En conséquence, le dividende unitaire ordinaire revenant à une part de douze mois de jouissance est arrêté à 6,45 € et a été intégralement versé sous forme d'acomptes.

SIXIÈME RÉOLUTION – 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 50 752 694,82 €, soit 424,88 € par part,
- La valeur de réalisation de 49 157 245,39 €, soit 411,52 € par part,
- La valeur de reconstitution de 59 999 792,24 €, soit 502,29 € par part

Approuve lesdites valeurs de la Société au 31 décembre 2025.

SEPTIÈME RÉOLUTION – 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 2026, sans préjudice du remboursement de tous frais de déplacement et d'assurance en responsabilité civile professionnelle des membres.

HUITIÈME RÉOLUTION – Renouvellement du Conseil de Surveillance

L'Assemblée Générale :

- Rappelle que l'article XX des Statuts de la SCPI prévoit que le Conseil de surveillance de la SCPI est composé d'au moins sept membres et au plus de huit membres, pris parmi les associés et nommés par l'assemblée générale ordinaire. Les membres du Conseil de Surveillance sont nommés pour trois ans et toujours rééligibles,
- Prend acte de l'arrivée à terme des mandats de l'ensemble des membres du Conseil de Surveillance de la SCPI à l'issue de la présente Assemblée Générale,
- Décide en conséquence de nommer en qualité des membres au Conseil de surveillance, pour une période 3 ans et dans la limite des 8 postes vacants à pourvoir, les personnes figurant dans la liste jointe en annexe et ayant obtenu le plus grand nombre de voix.

NEUVIÈME RÉOLUTION – 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 RÉOLUTION – Modification statutaire relative à l'approbation des valeurs de la SCPI

L'Assemblée Générale Extraordinaire, après avoir pris connaissance des rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance, prend acte que l'ordonnance n° 2024-662 du 3 juillet 2024 portant modification du régime des fonds d'investissements alternatifs a modifié l'article L. 214-109 du Code monétaire et financier en supprimant l'obligation de soumettre à une assemblée générale l'approbation des valeurs comptable, de réalisation et de reconstitution, décide de mettre les statuts de la Société en conformité avec la loi en y supprimant l'approbation de ces valeurs par l'assemblée générale. Qu'en conséquence, elle décide de modifier les statuts de la manière suivante :

- L'article XVI – Attributions et pouvoirs de la Société de Gestion
- L'article XXIV – Assemblée Générales
 - Alinéa 2 – Assemblée Générales Ordinaires

Article XVI – Attributions et pouvoirs de la Société de Gestion

Ancienne Rédaction :

« La Société a notamment, à ces fins, les pouvoirs suivants énumérés de manière énonciative mais non limitative :

[...]

-elle arrête chaque année la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la Société et les faits approuver en AG,

[...] »

Nouvelle rédaction :

« La Société a notamment, à ces fins, les pouvoirs suivants énumérés de manière énonciative mais non limitative :

[...]

-elle arrête chaque année la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la Société

[...] »

Le reste de l'article demeure inchangé.

Article XXIV – Assemblée Générales

- Alinéa 2 – Assemblée Générales Ordinaires

Ancienne rédaction :

« 2. Assemblées Générales Ordinaires [...] Elle approuve les comptes de l'exercice écoulé, statue sur l'affectation et la répartition des bénéfices, et approuve la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la Société. »

Nouvelle rédaction :

« 2. Assemblées Générales Ordinaires [...] Elle approuve les comptes de l'exercice écoulé, statue sur l'affectation et la répartition des bénéfices. »

Le reste de l'article demeure inchangé.

ONZIÈME RÉOLUTION – Modifications statutaires relatives au conseil de surveillance

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 règles de composition du conseil de surveillance.

En conséquence, l'Assemblée Générale, décide de modifier l'article XX 1. des statuts de la Société comme suit :

Ancienne Rédaction :

« Ce conseil est composé d'au moins sept membres et au plus de huit membres, pris parmi les associés et nommés par l'assemblée générale ordinaire. »

Nouvelle Rédaction :

« Ce conseil est composé d'au moins trois membres et au plus de douze membres, pris parmi les associés et nommés par l'assemblée générale ordinaire. »

L'Assemblée Générale prend acte que le nombre de poste non-pourvus seront compléter lors de la prochaine élection du Conseil de Surveillance.

DOUZIÈME RÉOLUTION – 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.

ANNEXE – URBAN PIERRE N°5

Le Conseil de Surveillance est composé de :

• Président du conseil :

- Monsieur Jean-Luc BRONSART

• Membres du conseil :

- Monsieur Patrick AZAN

- Monsieur Christian BOUTHIE

- Monsieur Renaud GABAUDE

- Monsieur Jerry JARMOSKO

- Monsieur Franco TELLARINI

- Monsieur Frédéric BODART

- Monsieur Maxime GOHIN

Tous les mandats des membres du Conseil de Surveillance arrivent à échéance lors de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025. De trois à douze postes sont donc à pourvoir.

Les associés qui ont envoyé leur candidature sont :

Les membres sortants sollicitant le renouvellement de leur mandat :

Civilité	Nom	Prénom	Activité/Profession	Nombre de parts détenus dans URBAN PIERRE N°5	Nombre de mandats détenus dans d'autres SCPI
Monsieur	BRONSART	Jean-Luc	CADRE SOCIO-ÉDUCATIF	25	44
Monsieur	JARMOSZKO	Jerry	GESTIONNAIRE DE PATRIMOINE	30	-
Monsieur	BODART	Frédéric	ANCIEN DIRECTEUR GÉNÉRAL	20	-
Monsieur	BOUTHIE	Christian	VÉTÉRINAIRE RETRAITÉ	53	22
Monsieur	AZAN	Patrick	CONSEIL EN GESTION DE PATRIMOINE	400	2
Monsieur	GABAUDE	Renaud	MÉDECIN GÉNÉRALISTE	268	18
Monsieur	TELLARINI	Franco	CHEF D'ENTREPRISE À LA RETRAITE	282	6
Monsieur	GOHIN	Maxime	BANQUIER EXPERT PLACEMENT GRANDS COMPTES	56	-

Les associés sollicitant un mandat :

Civilité	Nom	Prénom	Activité/Profession	Nombre de parts détenus dans URBAN PIERRE N°5	Nombre de mandats détenus dans d'autres SCPI
Monsieur	BETTIN	Patrick	CADRE AUTOMOBILE	10	-
Monsieur	BOISSELET	Claude	CHEF D'ENTREPRISE / GÉRANT SARL	100	4
Monsieur	DURAND	Jacques	DIRECTEUR FINANCIER	80	-
Monsieur	MOUCHBAHANI (SCI BENEDICTUS)	Michel	CONSEILLER PATRIMONIAL	40	-
Monsieur	RUPIN	Benoît	AVOCAT D'AFFAIRES	10	-
Monsieur	RICHON	Jean-Philippe	CHIRURGIEN-DENTISTE	15	-

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

160 boulevard Haussmann - 75008 Paris

01 82 28 99 99