



Urban Premium
L'immobilier en cœur de ville

SCPI URBAN PRESTIGIMMO n°5

Rapport annuel Exercice 2025

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 : 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 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 :

160 boulevard Haussmann – 75008 PARIS

■ Conseil de Surveillance

Président

M. Renaud GABAUDE

Membres

M. Thierry du PLESSIS d'ARGENTRE

M. Fabien TILLIE

■ Les Commissaires aux Comptes de la SCPI

Titulaire

KPMG SA représentée par M. Pascal LAGAND
Tour Egho – 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 PRESTIGIMMO 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	8
3. Rapport du Conseil de Surveillance	8
4. Rapports du Commissaire aux Comptes	8
5. Comptes de l'exercice 2025	10
6. Ordre du jour et projets de résolutions	16

LA SCPI URBAN PRESTIGIMMO N°5 EN BREF

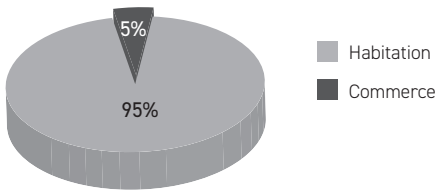
Situation au 31/12/2025

Date de création	31/05/2021
Régime	Malraux
Nombre de parts	56 318
Nombre d'associés	678
Capital	23 150 077 €
Valeur de réalisation*	21 645 920 € (384,35 € par part)
Valeur de reconstitution*	26 389 412 € (468,58 € par part)
Actifs immobiliers	6
Surface du patrimoine	4 588 m² (dont 327 m² de commerces et 23 m² de local professionnel) + 320 m² de jardins et balcons
Nombre de logements	68
Nombre de commerces	3
Nombre de locataires effectifs	51
Nombre de locataires cibles	71
Taux d'occupation financier moyen	56%
Résultat par part	1,70 €
Dividende brut par part	1,11 €
Dividende net par part	0,78 €
Report à nouveau par part (après affectation du résultat 2025)	0,59 €

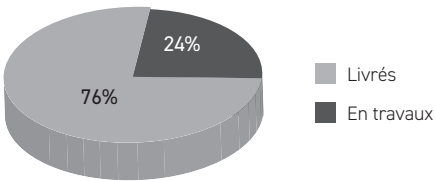
* Voir glossaire en fin de rapport

Composition du patrimoine immobilier

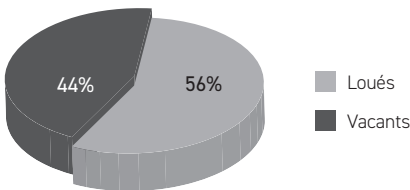
Affectation de la collecte par typologie d'actifs



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



Taux d'occupation financier moyen sur l'exercice 2025



	31 décembre 2024		31 décembre 2025	
	En euros	Par part	En euros	Par part
Compte de résultat				
Produits	1 047 197	18,59	329 543	5,85
dont loyers	26 282	0,47	250 181	4,44
Charges	1 119 038	19,87	234 071	4,16
Résultat	-71 841	-1,28	95 472	1,70
Bénéfice distribuable	-	-	-	-
Dividende ordinaire	-	-	62 513	1,11
Dividende exceptionnel	-	-	-	-

Capital et autres éléments du bilan				
Capital social	23 653 560	420,00	23 150 077	411,06
Capital social en cours de souscription	-	-	-	-
Total des capitaux propres	23 409 309	415,66	23 195 800	411,87
Immobilisations locatives	16 700 854	296,55	21 523 679	382,18
Dettes bancaires	773 704	13,74	1 434 878	25,48
Nombre de parts	56 318	-	56 318	-
Nombre d'associés	667	-	678	-
Capitalisation	28 113 750	-	27 856 377	-
Prix de souscription	-	500,00	-	500,00

Patrimoine				
Valeur vénale / expertise hors droits	15 142 571*	268,88*	19 973 800	354,66
Valeur comptable	23 409 309	415,66	23 195 800	411,87
Valeur de réalisation	21 851 026*	387,99*	21 645 920	384,35
Valeur de reconstitution	26 030 343*	462,20*	26 389 412	468,58
Surface du patrimoine (m²)	4 157	-	4 908	-
Taux d'occupation financier moyen (%)	N/A	-	N/A	-

Distribution				
Dividende ordinaire	-	-	62 513	1,11
Dividende exceptionnel	-	-	-	-

* Il est précisé que les valeurs de la SCPI présentées lors de l'Assemblée Générale et celle présentée à la page 4 du Rapport Annuel 2024 étaient erronées à la suite d'une erreur matérielle.

Les valeurs figurants dans les comptes 2024 (présentées en page 10 du Rapport Annuel 2024) ne comportent quant à elles aucune erreur.

Les valeurs présentées dans le présent Rapport Annuel tiennent compte de la correction de cette erreur matérielle, ce qui explique l'évolution constatée des valeurs de la SCPI par rapport à celles communiquées dans le Rapport Annuel 2024.

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%	19 973 799,57 €
ETRANGER	-	-
Total	100%	19 973 799,57 €

Immobilisations corporelles

Affectation Principale	Valeur Vénale Hors Droits en %	Valeur Vénale en l'état Hors Droits (en €)
HABITATION	94,86%	18 946 266,16 €
BUREAUX	-	-
COMMERCES	5,14%	1 027 533,41 €
ENTREPOTS	-	-
Total	100,00%	19 973 799,57 €

1. RAPPORT DE LA SOCIETE DE GESTION

BILAN DU MARCHE 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 PRESTIGIMMO N°5

Augmentation de capital

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

Livraison

Au cours de cette année, 3 immeubles ont été livrés et mis en location.

- En date du 27 février 2025 est intervenue la réception de l'immeuble situé à Auxerre, 23 rue Paul Bert. Cet immeuble comporte 15 logements (du T1 au T4) pour une surface habitable de 895 m², et dispose également d'un grand jardin. Ce projet a également permis significativement la performance énergétique (3 lots en DPE C et 12 lots en DPE D).
- En date du 11 mars 2025 est intervenue la réception de l'immeuble situé à Avignon, 6 rue roi René. Les travaux de restauration ont permis de restructurer cette ancienne maison de ville en 9 appartements (du T2 au T4) ainsi que d'un local professionnel. La surface habitable des appartements est de 605 m², et le local professionnel fait quand à lui 23 m².

Ce projet a également permis significativement la performance énergétique (1 lot en DPE B, 5 lots en DPE C et 3 lots en DPE D).

- En date du 8 octobre 2025 est intervenue la réception de l'immeuble situé à Nancy, 15 rue Grandville composé de 9 logements (du T1 au T4) développant une surface habitable de 483 m².

Ce projet a également permis significativement la performance énergétique (6 lots en DPE C et 3 lots en DPE D).

LES PERSPECTIVES 2026 DE LA SCPI URBAN PRESTIGIMMO N°5

Durant l'exercice 2026, la Société de Gestion mettra tout en œuvre afin de s'assurer de la bonne mise en location des actifs réceptionnés, de maintenir son patrimoine livré dans un bon état d'entretien et enfin de s'assurer de la bonne rénovation des actifs en cours de travaux.

Courant d'année 2026 devraient être livrés les deux derniers immeubles qui compose votre SCPI à savoir : 35 – 37 – 39, rue Mazelle à Metz (57) ainsi que le 84 – 86, avenue des Vosges à Strasbourg (67).

La SCPI poursuivra le versement des acomptes sur dividende à chaque trimestre de l'année 2026.

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 1er 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 1er 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° du CGI précise que l'IFI est exigible sur l'ensemble des biens et droits immobiliers appartenant, au 1er 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	31/12/2024	31/12/2025
Nombre d'associés ⁽¹⁾	266	443	549	667	678
Nombre de parts	15 997	33 542	45 468	56 318	56 318
Nouvelles parts souscrites	15 997	17 545	11 926	10 850	-
Montant des Capitaux souscrits au cours de l'année	7 953 250	8 772 500	5 963 000	5 425 000	-
Prix souscription d'une part en euros	475	475	475	500	500
Capital social en euros	6 718 740	14 087 640	19 096 560	23 653 560	23 150 077
Prime d'émission en euros	1 234 510	2 638 110	3 592 190	4 460 190	4 706 300
Capitaux collectés (nominal + prime d'émission) en euros	7 953 250	16 725 750	22 688 750	28 113 750	27 856 377
Rémunération HT de la SGP au cours de l'année	901 239	1 038 079	705 622	641 958	-

(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	2024	2025
Dividendes bruts versés (a)	-	-	-	-	1,11
Prix de souscription/exécution (b)	500	500	500	500	500
Rentabilité (=a/b)	-	-	-	-	0,22%
RAN cumulé	-5,07	-3,68	-4,07	-4,56	0,59

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 1er Janv.	Au 31 Déc.			
2021	-	-	-	N/S	-	-
2022	-	-	-	N/S	-	-
2023	-	-	-	N/S	-	-
2024	-	-	-	N/S	-	-
2025	-	-	-	N/S	-	-

* Hors décès et succession.

LEVIER

La SCPI URBAN PRESTIGIMMO N°5 a obtenu des financements dans le cadre du plan Action Logement Services sous la forme d'un prêt amortissable à taux d'intérêts préférentiels. Les emprunts représentent 6,2% de la valeur nette comptable.

LES INVESTISSEMENTS 2025

STRASBOURG – 13, place Haguenau – 84/86, avenue des Vosges
L'acquisition a été réalisée le 18 février 2025. Situé en bordure du centre-ville historique de Strasbourg. Cet ensemble est situé dans le quartier de la Neustadt qui se caractérise notamment par un plan aéré, de longues et larges avenues, des places monumentales et des parcs et jardins
L'acquisition porte sur 6 appartements.
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

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	-	-	-	-	-	-	0,47	-	252 043,09	4,48	-
Produits financiers avant prélèvement libératoire	-	-	-	-	0,15	-	1,04	-	72 246,22	1,28	-
TOTAL DES REVENUS	-	-	-	-	0,15	100,0%	1,51	100,0%	324 289,31	5,76	100,0%
CHARGES											
Commissions	-	-	-	-	0,02	-	0,15	-	-34 994,14	0,62	-
Autres frais de gestion	-5,07	-	-1,10	-	-1,22	-	-1,23	-	-95 378,16	-1,69	-
Charges locatives non récupérées	-	-	-0,17	-	-0,28	-	-0,90	-	-90 754,84	-1,61	-
Sous total CHARGES EXTERNES	-5,07	-	-1,26	-	-1,48	-962,8%	-1,98	-131,3%	-221 127,14	-2,68	-46,6%
Charges financières	-	-	-	-	-	-	-	-	-4 537,29	-0,08	-
Amortissement net	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
* patrimoine	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
* autres	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Provisions nettes	-	-	-	-	-	-	-	-	-3 152,58	-0,06	-
Sous total CHARGES INTERNES	-	-	-	-	-	-	-	-	-7 689,87	-0,14	-2,4%
TOTAL DES CHARGES	-5,07	-	-1,26	-	-1,51	-982,8%	-2,30	-152,9%	-228 817,01	-4,06	-70,6%
RESULTAT COURANT	-5,07	-	-1,26	-	-1,36	-882,8%	-0,80	-52,9%	95 472,30	1,70	29,4%
RESULTAT EXCEPTIONNEL	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Charges exceptionnelles	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Produits exceptionnels	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Sous total RESULTAT EXCEPTIONNEL	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
RESULTAT	-5,07	-	-1,26	-	-1,36	-882,8%	-0,80	-52,9%	95 472,30	1,70	29,4%
dont :	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Revenus distribués avant prélèvement libératoires et prélèvements sociaux	-	-	-	-	-	-	-	-	62 512,98	1,11	-
- Revenus distribués après prélèvements libératoires et prélèvements sociaux	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
REPORT A NOUVEAU ANNUEL	-5,07	-	-1,26	-	-1,36	-882,8%	-1,28	-84,7%	32 959,32	0,59	10,2%
REPORT A NOUVEAU DEBITEUR COMPENSE PAR REDUCTION CAPITAL	-	-	-	-	-	-	-	-	303,52	-	-
REPORT A NOUVEAU CUMULE*	-5,07	-	-3,68	-	-4,07	-2646,1%	-4,56	-303,0%	33 262,84	0,59	10,3%

(*) 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
2025	324 289 €	193 823 € 34 994 €	141,72%

(1) Les recettes brutes sont constituées de produits financiers
(2) Total des charges courantes de l'exercice - charges récupérables - reprise des provisions

Patrimoine est filiale de la société Financière Bacalan. Elle-même actionnaire unique d'URBAN PREMIUM.
• Livraison prévisionnelle : 4^e trimestre 2026.

LES ARBITRAGES 2025

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

LA DISTRIBUTION

Le résultat de l'exercice 2025 s'élève à 95 472,30 € soit 1,70 € par part, et le report à nouveau des exercices antérieurs était de 303,53 € soit 0,01 € par part, au début de l'exercice 2025. 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 ainsi porté à 33 262,84 € soit 0,59 € par part.

LA SITUATION LOCATIVE AU 31/12/2025

	Date de livraison	Nombre de lots	Nombre de lots loués
ANGOULÊME (16) - 17-25, boulevard Pasteur	2024	26	24
AUXERRE (89) - 23, rue Paul Bert	2024	15	13
AVIGNON (84) - 6, rue du Roi René	2025	10	9
METZ (57) - 35-37-39, rue Mazelle	2025	5	-
NANCY (54) - 15, rue Grandville	2025	9	5
STRASBOURG (67) - 13, place Haguenau	2025	6	-
TOTAL	-	71	51

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 2025

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

EVOLUTION DU DIVIDENDE PAR PART

En € par part	2021	2022	2023	2024	2025
Report à nouveau avant affectation du résultat de l'exercice	-	-2,42	-2,71	-3,29	0,01
Acomptes sur dividendes versés au titre de l'année avant PF	-	-	-	-	-1,11
Résultat de l'exercice	-5,07	-1,26	-1,36	-1,28	1,70
Report à nouveau après affectation du résultat de l'exercice*	-5,07	-3,68	-4,07	-4,57	0,59

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

DIVERSES MENTIONS OBLIGATOIRES

Tableau d'emploi des fonds	Total au 01/01/2025	Durant l'année 2025	Total au 31/12/2025
Fonds collectés	28 113 750,00	-257 373,26	27 856 376,74
+ Cessions d'immeubles	-	-	-
+ Plus / moins-values sur cession d'immeuble	-	-	-
+ Emprunts	-	-	-
- Prélèvements sur primes d'émission	-4 447 371,26	-246 468,35	-4 693 839,61
- Achat d'immeubles (brut)	-5 791 655,00	-1 262 115,00	-7 053 770
- Travaux de restauration	-10 909 198,89	-3 560 710,28	-14 469 909,17
= Sommes restant à investir	6 965 524,85	-5 326 666,89	1 638 857,96

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	415,66	411,87	-0,91%
Valeur de réalisation / part	387,99	384,35	-0,94%
Valeur de reconstitution / part	462,20	468,58	1,38%

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	16 700 854	15 142 571	15 142 571	21 523 679	19 973 800	19 973 800
Montant des droits et frais d'acquisitions	-	-	1 055 675	-	-	1 576 762
- Amortissements	-	-	-	-	-	-
- Provision pour gros entretien	-	-	-	-	-	-
SOUS TOTAL	16 700 854	16 236 404	17 367 554	21 523 679	19 973 800	21 550 562
Autres Immobilisations	-	-	-	-	-	-
Agencements	-	-	-	-	-	-
- Amortissements	-	-	-	-	-	-
SOUS TOTAL	-	-	-	-	-	-
Immobilisations en cours sur promesses de vente	-	-	-	-	-	-
Immobilisations financières	-	-	-	-	-	-
Liquidités nettes à investir	6 708 455	6 708 455	6 708 455	1 672 121	1 672 121	1 672 121
SOUS TOTAL	6 708 455	6 708 455	6 708 455	1 672 121	1 672 121	1 672 121
Commission de souscription	-	-	3 123 641	-	-	3 166 729
- Amortissements	-	-	-	-	-	-
SOUS TOTAL	-	-	3 283 092	-	-	3 166 729
VALEUR ESTIMÉE DE LA SOCIÉTÉ	23 409 309	21 851 026	26 030 343	23 195 800	21 645 920	26 389 412
Nombre de parts sociales au 31/12/2025	56 318	56 318	56 318	56 318	56 318	56 318

FISCALITE 2025 POUR UNE PART
DE PLEINE JOUISSANCE

Pour une personne physique ou morale assujettie à l'impôt sur le revenu :

Revenus fonciers bruts	4,42 €
- Frais et charges déductibles	-3,22 €
= Revenus fonciers nets	1,20 €
Produits financiers	0,70 €
Rappel Dividende	1,11 €

Pour une personne morale assujettie à l'impôt sur les sociétés :
Revenu imposable : 1,70 €

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 le point suivant :

- 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.

3. 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 2025.

Le Conseil de Surveillance s'est réuni à deux reprises, le 13 novembre 2025 et le 4 mars 2026 pour examiner la situation de la SCPI URBAN PRESTIGIMMO 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, sur le patrimoine, sur la situation locative et la gestion des immeubles, ainsi que les comptes 2025 et les perspectives 2026.

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.

Le résultat de l'exercice 2025 s'élève à 95 472,30 € soit 1,70 € par part, et le report à nouveau des exercices antérieurs était de 303,53 € soit 0,01 € par part, au début de l'exercice 2025. 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 ainsi porté à 33 262,84 € soit 0,59 € par part.

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 2025, 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 l'ensemble des membres du Conseil, les représentants de la Société de Gestion, l'expert-comptable et le Commissaire aux Comptes qui ont facilité l'accomplissement de notre mission.

Le 4 mars 2026

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.

4. RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

URBAN PRESTIGIMMO 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 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 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, ne sont pas mentionnées dans le rapport de gestion. En conséquence, nous ne pouvons attester de leur sincérité et de leur concordance avec les comptes annuels.

RESPONSABILITÉS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION RELATIVES AUX COMPTES ANNUELS

Il appartient à la société de gestion d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à

l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la société de gestion d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion.

RESPONSABILITÉS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES RELATIVES À L'AUDIT DES COMPTES ANNUELS

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.821-55 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

*Paris La Défense
KPMG S.A.
Pascal Lagand
Associé*

URBAN PRESTIGIMMO 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 PRESTIGIMMO N°5, En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société et en l'application de l'article L.214-106 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 avisés 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 informés 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 38 837,18 € 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 28 192,83 €.

*Paris La Défense
KPMG S.A.
Pascal Lagand
Associé*

5. COMPTES DE L'EXERCICE 2025

ETAT DU PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2025

	31/12/2024		31/12/2025	
	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	5 791 655,00	15 142 571,16	18 599 394,89	19 973 799,54
Agencements et installations	-	-	-	-
Immobilisations en cours	10 909 198,89	-	2 924 284,28	-
sous-total 1	16 700 853,89	15 142 571,16	21 523 679,17	19 973 799,54
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	16 700 853,89	15 142 571,16	21 523 679,17	19 973 799,57
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	7 187,93	7 187,93	10 766,10	10 766,10
Provisions pour dépréciation des créances	-	-	-3 152,58	-3 152,58
Autres créances	1 012 207,44	1 012 207,44	29 246,64	29 246,64
Avances et acomptes versés	-	-	-	-
Fournisseurs débiteurs	499,79	499,79	-	-
Produits à recevoir	488 905,00	488 905,00	3 295,00	3 295,00
Associés opération sur capital	500 750,00	500 750,00	-	-
Débiteurs divers	22 052,65	22 052,65	25 951,64	25 951,64
Dépréciation des débiteurs divers	-	-	-	-
sous-total 2	1 019 395,37	1 019 395,37	36 860,16	36 860,16
Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement	-	-	36 993,19	36 993,19
Fonds de remboursement	-	-	-	-
Autres disponibilités	6 901 177,48	6 901 177,48	3 246 765,27	3 246 765,27
sous-total 3	6 901 177,48	6 901 177,48	3 283 758,46	3 283 758,46
TOTAL III - Actifs d'exploitation	7 920 572,85	7 920 572,85	3 320 618,62	3 320 618,62
Provisions générales pour risques et charges				
Dettes				
Dettes financières	-783 533,74	-783 533,74	-1 463 008,66	-1 463 008,66
Dettes d'exploitation	-416 401,61	-416 401,61	-77 761,38	-77 761,38
Dettes diverses	-12 182,39	-12 182,39	-107 727,78	-107 727,78
Fournisseurs d'immobilisation	-	-	-	-
Dettes Fiscales	-	-	-6 843,65	-6 843,65
Locataires créditeurs	-	-	-	-
Associés, dividendes à payer	-	-	-29 308,22	-29 308,22
Créditeurs divers	-12 182,39	-12 182,39	-71 575,91	-71 575,91
sous-total 4	-1 212 117,74	-1 212 117,74	-1 648 497,82	-1 648 497,82
TOTAL IV - Passifs d'exploitation	-1 212 117,74	-1 212 117,74	-1 648 497,82	-1 648 497,82
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	23 409 309,00	-	23 195 799,97	-
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE	-	21 851 026,27	-	21 645 920,37

TABLEAU D'ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU 31 DECEMBRE 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	23 653 560,00	-	-503 482,92	23 150 077,08
Capital en cours de souscription	-	-	-	-
Acomptes de liquidation et droit de partage	-	-	-	-
Réserves indisponibles	-	-	-	-
sous-total 1	23 653 560,00	-	-503 482,92	23 150 077,08
Primes d'émission				
Primes d'émission ou de fusion	4 460 190,00	-	246 109,66	4 706 299,66
Primes d'émission en cours de souscription	-	-	-	-
Prélèvement sur prime d'émission ou de fusion	-4 447 371,26	-	-246 468,35	-4 693 839,61
Remboursement P/E sur cession	-	-	-	-
sous-total 2	12 818,74	-	-358,69	12 460,05
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 et distribuées	-	-	-	-
Réserves	-	-	-	-
Report à nouveau	-185 228,74	-71 841,00	257 373,26	303,52
sous-total 3	-185 228,74	-71 841,00	257 373,26	303,52
Résultat de l'exercice				
Résultat de l'exercice 2025	-	-	95 472,30	95 472,30
Acomptes sur distribution 2025	-	-	-62 512,98	-62 512,98
Résultat de l'exercice 2024	-71 841,00	71 841,00	-	-
Acomptes sur distribution 2024	-	-	-	-
sous-total 4	-71 841,00	71 841,00	32 959,32	32 959,32
TOTAL GENERAL	23 409 309,00	-	-213 509,03	23 195 799,97

ENGAGEMENTS HORS BILAN AU 31/12/2025

	31/12/2024	31/12/2025
ENGAGEMENTS REÇUS	675 301	-
Cautions bancaires locataires	-	-
EMPRUNTS RESTANT À PERCEVOIR	-	-
ANGOULÊME (16) - 17-25, boulevard Pasteur	154 901	-
AUXERRE (89) - 23, rue Paul Bert	103 000	-
AVIGNON (84) - 6, rue du Roi René	417 400	-
ENGAGEMENTS DONNÉS	2 967 429	1 896 200
RESTANT À PAYER SUR IMMOBILISATIONS EN COURS		
ANGOULÊME (16) - 17-25, boulevard Pasteur	157 071	80 592
AUXERRE (89) - 23, rue Paul Bert	267 289	42 740
AVIGNON (84) - 6, rue du Roi René	107 103	25 543
METZ (57) - 35-37-39, rue Mazelle	1 160 007	427 826
NANCY (54) - 15, rue Grandville	1 275 958	66 292
STRASBOURG (67) - 13 place Haguenau	-	1 253 207
DETTES GARANTIES PAR DES SÛRETÉS RÉELLES⁽¹⁾	1 738 806	1 738 806
Hypothèque conventionnelle sur emprunt Avignon	500 880	500 880
Hypothèque conventionnelle sur emprunt Auxerre	494 400	494 400
Hypothèque conventionnelle sur emprunt Angoulême	743 526	743 526

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

COMPTE DE RÉSULTAT DE L'EXERCICE AU 31 DÉCEMBRE 2025

COMPTE DE RESULTAT (en euro)	31/12/2024		31/12/2025	
	Détail	Total	Détail	Total
Produits immobiliers				
Loyers	26 282,19	-	250 180,98	-
Charges facturées	5 055,34	-	5 252,62	-
Produits des participations contrôlées	-	-	-	-
Produits annexes	-	-	1 862,11	-
Reprise de provisions pour gros entretiens	-	-	-	-
Transfert de charges immobilières	315 350,00	-	-	-
Total I - Produits immobiliers	-	346 687,53	-	257 295,71
Charges immobilières				
Charges ayant leur contrepartie en produits	5 055,34	-	5 252,62	-
Travaux de gros entretiens	-	-	-	-
Charges d'entretien du patrimoine locatif	132,14	-	3 000,00	-
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	-1 542,29	-	23 155,85	-
Commissions et honoraires	329 842,26	-	30 148,20	-
Frais de contentieux	-	-	48,00	-
Impôts et taxes	52 302,65	-	54 792,15	-
Dépréciation des titres de participations contrôlées	-	-	-	-
Total II - Charges immobilières	-	385 790,10	-	116 396,82
Résultat de l'activité immobilière	-	-39 102,57	-	140 898,89
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	641 958,33	-	-	-
Autres produits	-	-	1,33	-
Total I -Produits d'exploitation	-	641 958,33	-	1,33
Charges d'exploitation de la société				
Commissions de la Société de gestion	8 636,51	-	34 994,14	-
Commissions de Souscription	641 958,34	-	-	-
Honoraires	25 270,18	-	28 595,67	-
Frais assemblée et de conseils	1 809,75	-	11 543,87	-
Services bancaires	2 850,67	-	2 316,02	-
Cotisations et contributions	12 973,15	-	12 515,68	-
Dotations aux amortissements d'exploitation	-	-	-	-
Provisions pour créances douteuses	-	-	3 152,58	-
Autres provisions d'exploitation	-	-	-	-
Autres charges	11 711,26	-	20 018,89	-
Total II -Charges d'exploitation	-	705 209,86	-	113 136,85
Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière	-	-63 251,53	-	-113 135,52
Produits financiers				
Dividendes des participations non contrôlées	-	-	-	-
Produits d'intérêts des comptes courants	-	-	-	-
Autres produits financiers	58 551,00	-	72 246,22	-
Reprise de provisions sur charges financières	-	-	-	-
Total I -Produits financiers	-	58 551,00	-	72 246,22
Charges financières				
Charges d'intérêts des emprunts	1 037,90	-	4 537,29	-
Charges d'intérêts des comptes courants	-	-	-	-
Autres charges financières	-	-	-	-
Dépréciations des charges financières	-	-	-	-
Total II -Charges financières	-	1 037,90	-	4 537,29
Résultat financier	-	57 513,10	-	67 708,93
Produits exceptionnels				
Produits exceptionnels	-	-	-	-
Reprise d'amortissements et provisions exceptionnels	-	-	-	-
Total I -Produits exceptionnels	-	-	-	-
Charges exceptionnelles				
Charges exceptionnelles	27 000,00	-	-	-
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles	-	-	-	-
Total II -Charges exceptionnelles	-	27 000,00	-	-
Résultat exceptionnel	-	-27 000,00	-	-
Résultat net [(+) = Bénéfice, (-) = Perte]	-	-71 841,00	-	95 472,30

ANNEXE FINANCIERE AU 31 DECEMBRE 2025

A - INFORMATIONS SUR LES REGLES GENERALES D'EVALUATION

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).

Note sur le changement de méthode comptable

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
 - 641 958,34 euros au 31 décembre 2024
- Frais d'acquisition et droits d'enregistrement des immeubles
 - 246 468,35 euros au 31 décembre 2025
 - 315 350,00 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

Les changements de méthodes comptables induits par les modifications apportées par le règlement 2022-06 n'ont pas d'incidence sur les principaux postes de l'exercice 2025.

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.

Evènements postérieurs à la clôture :

Néant.

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.

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 : 18 599 394,89 €
- Agencement et installations : - €
- Immobilisations en cours : 2 924 284,28 €
- Immobilisations incorporelles nettes : - €

Provisions liées aux placements immobiliers

Aucune provision n'a été constatée au 31 décembre 2025

Immobilisations financières

Solde du compte au 31 décembre 2025 : - €

Créances locataires & Autres créances

Les créances locataires et autres créances se décomposent comme suit :

- Locataires : 5 825,91 €
- Locataires douteux : 4 940,19 €

- Provisions pour dépréciation des créances : -3 152,58 €
 - Créances fiscales : 3 295,00 €
 - Fournisseurs débiteurs : - €
 - Débiteurs divers : 25 951,64 €
 - Autres créances⁽¹⁾ : - €
- (1) Il s'agit de souscriptions dûes au titre de 2025 mais encaissée début 2026.

Valeurs de placement et disponibilités

La trésorerie au 31 décembre 2025 est constituée de :

- Disponibilités en banque : 3 283 758,46 €

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 1 434 877,65 €
- Intérêts courus non échus - €
- Dépôts de garantie 28 131,01 €

Dettes d'exploitation :

- Clients créditeurs (les loyers perçus d'avance) - €
- Dettes fournisseurs 10 833,99 €
- dont restant dû à la Société de Gestion - €
- Diverses dettes provisionnées (dans l'attente de la réception des factures) 66 927,39 €

Dettes diverses

- Dettes fiscales 6 843,65 €
- Dettes sur immobilisations - €
- Dividendes bloqués dans l'attente du règlement des successions - €
- Associés 29 308,22 €
- dont dividendes du 4ème trimestre 28 073,51 €
- dont distributions bloquées en attente versement 1 234,71 €
- Dettes sur immobilisations - €
- Diverses dettes provisionnées (dans l'attente de la réception des factures) 71 575,91 €

DETTES BANCAIRES AU 31 DECEMBRE 2025

Détail des emprunts

Ventilation par maturité	Jusqu'à 1an	[1-5 ans]	>5 ans	Total
Emprunt à taux fixe	48 609	254 387	1 131 882	1 434 878
Emprunt amortissable	48 609	254 387	1 131 882	1 434 878
Emprunt AVIGNON	-	39 462	285 182	324 644
Emprunt AVIGNON	-	11 275	81 481	92 756
Emprunt AUXERRE	21 235	62 240	314 397	397 873
Emprunt ANGOULÊME	27 373	141 410	450 822	619 605
Emprunt in fine	-	-	-	-
Emprunt à taux variable	-	-	-	-
Emprunt amortissable	-	-	-	-
Emprunt in fine	-	-	-	-
TOTAL	48 609	254 387	1 131 882	1 434 878

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	4 706 300 €	-
Frais constitution	-	-
Frais acquisitions	-	1 160 473 €
Frais acquisitions sur actifs vendus	-	-
Commission de souscription	-	3 286 898 €
Ecarts sur remboursements de parts	-	246 468 €
Solde non affecté de la prime d'émission	12 460 €	-

Plus ou moins-values réalisées sur cession d'immeubles

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

Résultat de l'exercice

- Report à nouveau à l'ouverture 303,52 €
- Le résultat au 31 décembre 2025 ressort à : 95 472,30 €
- La distribution des trois premiers acomptes sur dividende a totalisé :
..... 27 595,82 €
- Le quatrième et dernier acompte versé en janvier 2026 s'est élevé à :
..... 34 917,16 €
- Le solde non distribué, à reporter à nouveau, s'établit donc à : .. 33 262,84 €

Etat de l'actif immobilisé	Exercice N-1 31 décembre 2024	Entrées	Sorties	Exercice N 31 décembre 2025
Immobilisations incorporelles				
Immobilisation incorporelles	-	-	-	-
Immobilisations corporelles				
Terrains et constructions locatives	5 791 655 €	12 807 740 €	-	18 599 395 €
Agencements et installations	-	-	-	-
Honoraires assistance s/travaux	-	-	-	-
Immobilisations en cours	10 909 199 €	-	7 984 915 €	2 924 284 €
Immobilisations financières				
Immobilisation financières	-	-	-	-
Etat des amortissements et provisions				
	Exercice N-1 31 décembre 2024	Dotations	Reprises	Exercice N 31 décembre 2025
Immobilisations incorporelles				
Immobilisation incorporelles	-	-	-	-
Immobilisations corporelles				
Terrains et constructions locatives	-	-	-	-
Agencements et installations	-	-	-	-
Créances				
Créances douteuses	-	3 153 €	-	3 153 €
Provisions				
Pour risques	-	-	-	-
Pour gros entretiens	-	-	-	-

Produits constatés d'avance

Au 31 décembre 2025, aucun produit constaté d'avance.

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: 250 180,98 €
- les charges et taxes refacturées: 5 252,62 €
- les produits annexes (refacturations forfaitaires auprès des locataires): 1 862,11 €

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

On distingue :

- les charges et taxes récupérables sur les locataires, qui trouvent leurs contreparties en produits: 5 252,62 €
 - dont charges récupérables: - €
 - dont taxes récupérables: - €
- les charges d'entretien du patrimoine non récupérables 3 000,00 €
- les gros travaux et réparations: - €
- le poste « autres charges immobilières »: 108 144,20 €
 - dont taxes non récupérables: 54 792,15 €
 - dont les honoraires de relocation: - €
 - dont charges locatives et copropriétés non récupérées: 23 155,85 €
 - dont frais d'actes et de contentieux: 48,00 €
 - dont honoraires et commissions (1) 30 148,20 €

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

Produits d'exploitation

Ils sont constitués principalement par:

- les autres produits. 1,33 €

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 :

34 994,14 €

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 souscription: - €
- de frais de constitution de la SCPI: - €

Les diverses charges d'exploitation, soit 74 990,13 €, sont constituées notamment :

- des honoraires du commissaire aux comptes. 7 970,67 €
- des honoraires comptables. 20 625,00 €
- des frais divers (rapport annuel, bulletin trimestriel...) 8 974,33 €
- de frais postaux 2 569,54 €
- de services bancaires 2 316,02 €
- du coût du dépositaire 12 800,00 €
- de la cotisation AMF. -284,32 €
- de la CFE - €
- des jetons de présence - €
- des pertes sur créances irrécouvrables - €
- de la TVA non récupérable 20 018,89 €
- des charges de gestions courantes - €

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: 3 152,58 €
- la dotation pour risques et charges, soit: - €

Produits et charges financiers

Au 31 décembre 2025, le résultat financier est de 67 708,93 €, décomposé comme suit :

- Produits financiers de la Société 72 246,22 €
- Charges financières de la Société 4 537,29 €

Charges Exceptionnelles de la Société - €

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
ANGOULEME (16) - 17-25, boulevard Pasteur	23/02/2022	1 602 m² (dont 327 m² de commerces) et 160 m² de balcons	2 088 901	4 558 118	6 647 019	19/09/2022	Tranche 1 : 01/08/2024 Tranche 2 : 21/11/2024	6 479 408
AUXERRE (89) - 23, rue Paul Bert	25/02/2024	895 m² et 81 m² de jardins et balcons	756 000	3 059 810	3 815 810	02/05/2022	27/02/2025	3 627 260
AVIGNON (84) - 6, rue Roi René	2702/2023	624 m² (dont 23 m² de local professionnel)	1 143 213	1 938 334	3 081 547	09/06/2023	11/03/2025	2 864 457
METZ (57) - 35-37-39, rue Mazelle	27/02/2024	478 m² et 105 m² de jardins et terrasses	909 541	1 687 140	2 596 681	20/10/2023	4T26	2 282 174
NANCY (54) - 15, rue Grandville	27/02/2024	490 m²	864 000	1 989 362	2 853 362	12/07/2024	08/10/2025	2 203 708
STRASBOURG (67) - 13, place Haguenau	18/02/2025	491 m²	1 292 115	1 237 144	2 529 259	02/09/2021	4T26	2 516 793
TOTAL			7 053 770	14 469 909	21 523 679	-	-	19 973 800

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.

6. ORDRE DU JOUR ET PROJET DE RESOLUTIONS

PROJET DE RESOLUTIONS DE L'ASSEMBLEE GENERALE

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 au titre de 2025,
- Renouvellement du mandat des experts immobiliers,
- Délégation de pouvoir pour l'accomplissement des formalités légales.

Assemblée Générale Extraordinaire

- Modification statutaire relative à l'approbation des valeurs de la SCPI,
- 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 : 303,52 €
- Résultat de l'exercice 2025 : 95 472,30 €
- Total bénéfice distribuable : 95 775,82 €

À la distribution des dividendes, déjà versés sous forme d'acomptes aux associés pour 62 512,98 € et le solde au report à nouveau, soit un montant de 33 262,84 € (0,59 € par part).

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 23 195 799,97 €, soit 411,87 € par part
- La valeur de réalisation de 21 645 920,37 €, soit 384,35 € par part
- La valeur de reconstitution de 26 389 412,11 €, soit 468,58 € 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 2025, sans préjudice du remboursement de tous frais de déplacement et d'assurance en responsabilité civile professionnelle des membres.

HUITIÈME RÉOLUTION – Renouvellement du mandat des experts immobiliers

L'Assemblée Générale décide de renouveler la société VIF EXPERTISE, en qualité d'expert chargé d'évaluer les immeubles de la Société, pour une durée de cinq années, expirant lors de l'Assemblée Générale qui sera réunie au premier semestre 2031 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2030.

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 XXIII – 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.

L'article XXIII – 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 – 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



Urban Premium

www.urban-premium.com

infos@urban-premium.com

160 boulevard Haussmann - 75008 Paris

01 82 28 99 99