URBAN PRESTIGIMMO n°5

Société Civile de Placement en Immobilier - MALRAUX

Bulletin Trimestriel d'Information n°20
Période analysée : **3e trimestre 2026** // Période de validité : **4e trimestre 2026**



ÉDITO

Chers associés,

*Ce nouveau bulletin d'information de la **SCPI URBAN PRESTIGIMMO N°5** vous permet de suivre l'actualité de votre investissement.*

Au 30 septembre 2026, l'intégralité des logements des immeubles d'Avignon, d'Auxerre, et de Nancy sont loués. Sur l'immeuble d'Angoulême, 1 logement est en cours de relocation.

À la fin du 3e trimestre 2026, sur les 57 lots livrés du patrimoine, 1 seul est vacant et en cours de commercialisation. Par ailleurs, le taux d'occupation physique s'établit à 98 % à la fin du trimestre.

Les travaux de l'immeuble de Metz se poursuivent dans les délais d'exécution prévus par la maîtrise d'ouvrage. Concernant ceux de l'immeuble de Strasbourg, l'opérateur de l'ensemble immobilier nous informe qu'un retard de livraison est à prévoir.

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

Guillaume GRAFTIAUX, *Responsable de la Gestion*
Antoine MCHANETZKI, *Analyste Asset*

CARACTÉRISTIQUES DE LA SCPI

- **Forme juridique**
  SCPI à capital fixe
- **Date d'immatriculation**
  31/05/2021
- **N° RCS**
  Paris 899 895 213
- **Date d'expiration**
  30/05/2036
- **Durée de vie**
  15 ans
- **Capital social**
  23 150 077 euros
- **Visa AMF n°21-08**
  du 04/06/2021
- **Société de Gestion**
  URBAN PREMIUM
- **Agrément AMF**
  GP-10000021
  du 08/06/2010

ÉVOLUTION DU CAPITAL

	31/12/2024	31/12/2025	31/03/2026	30/06/2026	30/09/2026
Nombre d'associés*	667	678	674	674	674
Nombre de parts	56 318	56 318	56 318	56 318	56 318
Mouvements de parts	10 850	-	-	-	-
Capitaux collectés (nominal + prime d'émission) en euros	28 113 750	28 113 750	28 113 750	28 113 750	28 113 750

** Variation du nombre d'associés à la suite de l'enregistrement de successions*

MARCHÉ DES PARTS

	Exercice 2024	Exercice 2025	1er trimestre 2026	2e trimestre 2026	3e trimestre 2026
Émission parts nouvelles	10 850	-	-	-	-
Ordres de vente en attente*	-	-	-	-	-
Transactions hors marché	-	-	-	-	-

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

DISTRIBUTION

L'acompte sur dividende, au titre du 2e trimestre 2026, d'un montant brut de 0,74 €/part vous a été versé en date du 31 juillet 2026.

L'acompte sur dividende, au titre du 3e trimestre 2026, d'un montant brut de 0,80 €/part vous a été versé en date du 31 octobre 2026.

Le prochain acompte sur dividende sera versé à la fin du mois de janvier 2027 au titre du 4e trimestre 2026.

Il est à noter que l'acompte sur dividende devrait augmenter progressivement, au fur et à mesure de la mise en location des immeubles livrés.

ÉTAT DU PATRIMOINE

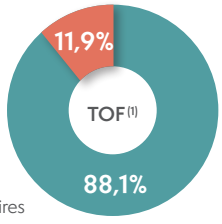
Au 30 septembre 2026, votre SCPI URBAN PRESTIGIMMO N°5 est pleinement investie.

LOYERS QUITTANCES

Sur la période du 1er juillet au 30 septembre 2026, votre SCPI URBAN PRESTIGIMMO N°5 a quittancé 98 845,54 € de loyer.

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER

Le **T**aux d'**O**ccupation **F**inancier **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 louée.



(1) Le TOF exprimé ici porte sur 4 immeubles livrés à l'actif de la SCPI. terme la SCPI URBAN PRESTIGIMMO N°5 en comptera 6.

ÉTAT DU PATRIMOINE

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

www. urban-premium.com

PATRIMOINE **DE LA SCPI**

Adresse	Date d'acquisition	Nombre de lots	Surface (m²)	Prix d'acquisition du foncier hors droit et hors travaux	Situation locative au 30/09/2026
Auxerre (89) 23, rue Paul Bert	25/02/2022	15 logements et 3 places de stationnement	895 m² et 28 m² de jardins et balcons	756 000 €	Intégralement loué
Angoulême (16) 17-25, boulevard Pasteur	23/02/2022 01/02/2023	24 logements et 2 commerces	1 602 m² (dont 355 m² de commerce) et 166 m² de balcons	2 088 901 €	23 logements loués 1 logement vacant 2 commerces vacants
Avignon (84) 6, rue du Roi René	27/02/2023	9 logements 1 local professionnel	628 m² (dont 23 m² de local professionnel)	1 143 213 €	9 logements loués 1 local professionnel vacant
Metz (57) 35-37-39, rue Mazelle	27/02/2024 30/12/2024	6 logements 7 places de stationnement	576 m² et 105 m² de jardins et terrasses	1 094 541 €	En cours de rénovation
Nancy (54) 15, rue Grandville	27/02/2024	9 logements	483 m² et 20 m² de cour	864 000 €	Intégralement loué
Strasbourg (67) 13, place Haguenau	18/02/2025	5 logements	417 m²	1 073 247 €	En cours de rénovation
		68 logements 2 commerces et 1 local professionnel 10 places de stationnement	**4 601 m² (dont 355 m² de commerces et 23 m² de local professionnel) et 319 m² de jardins, balcons et cour**	**7 019 902 €**	**56 lots loués 1 logement vacant 2 commerces vacants 1 local professionnel vacant**

■ **Arbitrage.** Néant

■ **Fiscalité.**

Il est rappelé que la SCPI Urban Prestigimmo n°5 est une SCPI de type « 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 (SPR) doté d'un Plan de Sauvegarde et de mise en valeur approuvé ou dans des Quartiers Anciens Dégradés (PNRQAD) ou dans des « Quartiers Prioritaires ». De plus et désormais, lorsque la fraction de la réduction d'impôt « Malraux » imputable au titre d'une année d'imposition excède l'impôt dû par le contribuable au titre de cette même année, le solde peut être imputé sur l'impôt sur le revenu dû au titre des trois années suivantes.

■ **Rappel de l'engagement de détention de parts.**

Vous devez conserver Conformément au dispositif « Malraux », vous devez conserver vos parts pendant une durée minimum de 9 ans sauf à perdre l'intégralité des avantages fiscaux. Cette période court à compter de la date de mise en location des derniers logements acquis et restaurés par la SCPI. La rupture par l'associé de l'engagement de conservation de ses parts entraîne la majoration de l'impôt sur le revenu, l'année du désengagement, et le remboursement de l'intégralité des réductions d'impôt obtenues antérieurement. La durée de blocage est de 16 ans à compter de la date de souscription.

■ **Plus-values.**

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

■ **Rappel des conditions de cession de parts.**

Modalités de cession : la cession de parts de la SCPI est libre. Toutefois, compte tenu de la spécificité fiscale de cette SCPI, le marché secondaire devrait être quasi inexistant pendant toute la durée de vie de la Société.

Registre des transferts : toute mutation de parts sera considérée comme réalisée à la date de son inscription sur le registre des transferts.

Répartition des revenus : En cas de cession, le cessionnaire bénéficie des résultats attachés aux parts cédées à compter du premier jour du trimestre de l'inscription de la cession sur le registre de la société : les éventuels acomptes sur dividendes mis en distribution postérieurement à la date d'inscription de la cession sur le registre de la société, mais afférents à une période antérieure à l'entrée en jouissance du cessionnaire, resteront acquis au cédant. Il est rappelé que la société ne garantit pas la revente des parts.

Droit d'enregistrement : les frais de transaction sur le marché secondaire des parts sont à la charge de l'acquéreur et comprennent notamment les droits d'enregistrement de 5%.

■ **Actualité.**

URBAN PREMIUM LANCE UNE 6E SCPI MALRAUX, URBAN MRX.

Fort du succès rencontré par ses 5 précédentes SCPI Malraux, Urban Premium poursuit son développement sur ce dispositif et lance une nouvelle SCPI, Urban MRX. A l'instar la SCPI Urban Prestigimmo n°5, cette SCPI vise la constitution d'un patrimoine immobilier locatif composé d'immeubles de caractère, de belle facture architecturale, situés en cœur de centre-ville et localisés principalement en Site Patrimonial Remarquable (SPR) doté d'un Plan de Sauvegarde et de mise en valeur approuvé.

Cette SCPI permet d'acquérir un patrimoine immobilier de valeur en centre-ville, tout en accédant aux avantages fiscaux du dispositif « Malraux ».

La SCPI Urban MRX a reçu le visa n°26-01 de l'AMF en date du 9 janvier 2026. Elle procédera à une première augmentation de capital ouverte au public de l'ordre de 11 millions d'euros (prime d'émission incluse).

La période de souscription par le public est ouverte depuis le 30 janvier 2026 et se clôturera le 31 décembre 2026.

La clôture pourra intervenir par anticipation en cas de souscription intégrale avant cette date. Le prix de souscription est fixé à 500 euros par part, incluant une prime d'émission de 80 euros. Le minimum de souscription est de 10 parts.

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

Pour toute information, nous vous invitons à consulter la documentation réglementaire sur le site internet www.urban-premium.com et à vous rapprocher de votre conseiller en gestion de patrimoine habituel.

Urban Premium

URBAN PRESTIGIMMO N°5

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

Siège social :
160, boulevard Haussmann - 75008 Paris

URBAN PREMIUM

Société de gestion de portefeuille agréée par l'AMF
le 8 juin 2010 sous le n°GP-10000021

160, boulevard Haussmann - 75008 Paris
01 82 28 99 99 - infos@urban-premium.com
www.urban-premium.com