



Urban Premium

URBAN PIERRE n°6

Société Civile de Placement en Immobilier - DÉFICIT FONCIER

Bulletin Trimestriel d'Information n°9

Période analysée : 4^e trimestre 2024 // Période de validité : 1^{er} trimestre 2025

ÉDITO

Chers associés,

Ce nouveau bulletin d'information de la **SCPI URBAN PIERRE N°6**, vous permet de suivre l'actualité votre investissement. L'année 2024 s'est clôturée avec une croissance du PIB de +1,1% (source INSEE), soutenue notamment par l'effet économique des Jeux Olympiques et Paralympiques de Paris. Malgré ce dynamisme, l'environnement économique reste marqué par des incertitudes, notamment en matière de politique monétaire et d'évolution des taux. La désinflation amorcée en 2023 s'est poursuivie en 2024, avec une inflation estimée à 2,4% sur l'année (source Banque de France), ce qui a conduit à une baisse progressive des taux d'emprunt. Les projections pour 2025 laissent entrevoir un marché plus favorable aux transactions immobilières.

D'après la FNAIM, le marché immobilier français amorce une phase de stabilisation, avec un recul des volumes de ventes de -11% sur un an et des prix en légère baisse de -0,8% par rapport à 2023. Si les marchés immobiliers les plus impactés restent les actifs tertiaires, le secteur résidentiel a également subi les effets de cette correction, notamment sur le marché du neuf. Concernant le marché de l'ancien, bien qu'en recul, l'activité se maintient à des niveaux supérieurs aux creux de 2009 et 2012-2014. Après un volume de 775 000 transactions en 2024, une reprise modérée est attendue en 2025, avec un retour vers 825 000 transactions, porté par l'amélioration des conditions de crédit et la stabilisation des prix (+1%).

L'augmentation de capital de la **SCPI URBAN PIERRE N°6** est actuellement ouverte à la souscription. Sur le 4^e trimestre de l'année, cette dernière a permis de collecter 11 220 000 €. Au 31 décembre 2024, le montant des capitaux collectés s'élève ainsi à 47 531 275 €.

Par ailleurs, vous avez reçu dans le courant du mois de novembre une convocation à l'Assemblée Générale Extraordinaire de votre SCPI ainsi que les projets de résolutions soumises à cette Assemblée.

Lors de l'Assemblée Générale Extraordinaire qui s'est tenue en seconde convocation le mercredi 18 décembre 2024, l'intégralité des résolutions proposées a été adoptée à la majorité des associés présents, représentés et ayant voté par correspondance.

Vous pouvez retrouver la liste des résolutions de cette Assemblée Générale Extraordinaire au verso de ce bulletin.

La Société de Gestion URBAN PREMIUM vous informe, par conséquent, de la prorogation de la période de souscription à l'augmentation de capital de la **SCPI URBAN PIERRE N°6**. Initialement prévue le vendredi 27 décembre 2024, la date de clôture de l'offre au public est désormais fixée au lundi 29 décembre 2025, sauf clôture anticipée en cas de souscription intégrale avant cette dernière date.

La souscription au capital de la SCPI est actuelle ouverte, la SCPI a ainsi poursuivi sa collecte au 4^e trimestre.

Des opportunités d'investissement sont en cours d'étude afin de compléter le patrimoine de votre SCPI. Nous vous invitons à en prendre connaissance au verso de ce bulletin dans la rubrique « OPPORTUNITÉS D'INVESTISSEMENT ».

La livraison de l'ensemble des lots de l'immeuble situé à Douai, 107 rue Saint Samson, est prévue pour fin janvier 2025. La mise en location de ces lots sera mise en place dans le courant du mois de janvier.

Concernant les immeubles déjà acquis, les travaux se poursuivent dans les délais d'exécution prévus par la maîtrise d'ouvrage.

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

Samuel KARSENTY, Gérant Immobilier

CARACTÉRISTIQUES DE LA SCPI

- **Forme juridique**
SCPI à capital fixe
- **Date d'immatriculation**
24/04/2022
- **N° RCS**
Paris 912 692 084
- **Date d'expiration**
19/04/2037
- **Durée de vie**
15 ans
- **Capital maximum statutaire**
73 010 325 euros
- **Capital social**
760 325 euros
- **Visa AMF n°22-04**
du 17/05/2022
- **Société de Gestion**
URBAN PREMIUM
- **Agrément AMF**
GP-10000021 du 08/06/2010

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

ÉVOLUTION DU CAPITAL

	31/12/2022	31/12/2023	31/03/2024	30/06/2024	30/09/2024	31/12/2024
Nombre d'associés	518	879	887	917	934	1 210
Nombre de parts	37 165	68 287	69 335	70 652	72 712	95 152
Mouvements de parts	37 165	24 732	1 048	1 317	2 060	22 440
Prime d'émission en euros	2 742 650 €	5 121 525 €	5 155 400 €	5 254 175 €	5 405 271 €	7 043 391 €
Capitaux collectés (nominal + prime d'émission) en euros	18 537 775 €	34 098 775 €	34 622 775 €	35 281 275 €	36 311 275 €	47 531 275 €

MARCHÉ DES PARTS

	Exercice 2022	Exercice 2023	1 ^{er} trimestre 2024	2 ^e trimestre 2024	3 ^e trimestre 2024	4 ^e trimestre 2024
Émission parts nouvelles	37 165	31 122	1 048	1 317	2 060	22 440
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

La SCPI URBAN PIERRE N°6 ne devrait commencer à percevoir des loyers qu'à partir du 1^{er} semestre 2025, après la mise en location des premières acquisitions.

Les potentiels acomptes sur dividendes pourraient être envisagés à compter du 2nd semestre 2025.

SOUSCRIPTION

Pour rappel, la SCPI URBAN PIERRE N°6 a reçu le visa n°22-04 de l'Autorités des Marchés Financiers en date du 17 mai 2022.

Le prix de souscription de la part est de 500 €, avec un minimum de 10 parts, soit une souscription de 5 000 €

Valeur nominale : 425 €

Prime d'émission : 75 €

Prix de souscription : 500 €

La date d'entrée en jouissance des parts est fixée au dernier jour du mois au cours duquel est intervenue la souscription accompagnée du règlement. La souscription de l'année 2025 se clôturera le 29 décembre 2025.

ÉTAT DU PATRIMOINE

Au 31 décembre 2024, votre SCPI URBAN PIERRE N°6 est en cours de constitution.

Adresse	Date d'acquisition	Nombre de lots	Surface habitable (m²)	Prix d'acquisition hors droits hors travaux (€)	Situation locative au 31/12/2024
Douai (59) 107, rue Saint-Samson	28/12/2022	16 logements	705 m² (et 68 m² de surfaces annexes)	1 030 000 €	En cours de rénovation
Agen (47) 48, rue Mirabeau	28/12/2022	12 logements	602 m² (et 168 m² de surfaces annexes)	950 000 €	En cours de rénovation
Saintes (17) 77-79, avenue Gambetta	25/01/2023	8 logements	343 m²	485 425 €	En cours de rénovation
Niort (79) 6, place du Pilori	21/02/2023	10 logements	480 m² (et 88 m² de surfaces annexes)	400 000 €	En cours de rénovation
Vichy (03) 8, place de la Source de l'Hôpital	24/02/2023	17 logements 1 commerce	941 m² de logements 44 m² de commerce (et 155 m² de surfaces annexes)	879 405 €	En cours de rénovation
Chatou (78) 6, rue Camille Perrier	06/10/2023	3 logements ⁽¹⁾	335 m² (et 44 m² de surfaces annexes)	540 763 €	En cours de rénovation
Nîmes (30) 1, rue Bourdaloue	03/11/2023	15 logements	740 m² (et 143 m² de surfaces annexes)	1 350 000 €	En cours de rénovation
Cannes (06) 17, avenue du Roi Albert	27/12/2023	9 logements	479 m² (et 331 m² de surfaces annexes)	1 996 000 €	En cours de rénovation
Honfleur (14) 22, rue de la République, 2-4-6, rue des Prés	27/12/2023 (tranche 1)	4 logements ⁽¹⁾	220 m²	172 971 €	En cours de rénovation
	15/02/2024 (tranche 2)	3 logements ⁽¹⁾	238 m²	186 614 m²	
Nice (06) 293, avenue de Pessicart	27/02/2024	10 logements	574 m² (et 374 m² de surfaces annexes)	2 280 000 €	En cours de rénovation
Pau (64) 3-5, rue des Ponts	30/09/2024	8 logements	650 m² (et 221 m² de surfaces annexes)	543 000 €	En cours de rénovation
Strasbourg (67) 8, rue de Spesbourg	06/12/2024	35 logements ⁽¹⁾	1 537 m² (et 104 m² de surfaces annexes)	900 000 €	En cours de rénovation
TOTAL		150 logements 1 commerce	7 844 m² de logements 44 m² de commerce (et 1 696 m² de surfaces annexes)	11 714 178 €	

(1) Droits réels immobiliers (USUFRUIT).

OPPORTUNITÉS D'INVESTISSEMENT



BORDEAUX (33)

Au cœur du sud-ouest de la France, Bordeaux séduit par son patrimoine architectural exceptionnel. Comptant environ 260 000 habitants, et plus de 900 000 dans l'agglomération, Bordeaux combine l'animation d'une grande métropole et la douceur d'un cadre de vie privilégié. Son centre historique, classé au patrimoine mondial de l'UNESCO, témoigne de son riche passé, tandis que ses nombreux espaces verts et ses quais rénovés en font une ville aussi agréable à vivre que dynamique.



METZ (57)

Au nord-est de la France, Metz se distingue par son patrimoine remarquable et son cadre de vie agréable. Avec environ 120 000 habitants et plus de 230 000 dans son agglomération, la ville mêle harmonieusement histoire et modernité. Sa cathédrale Saint-Étienne, joyau de l'art gothique, domine un centre historique aux multiples influences. Bordée par la Moselle, Metz séduit par ses nombreux espaces verts et son dynamisme culturel, illustré notamment par le Centre Pompidou-Metz. Entre traditions préservées et renouveau urbain, elle offre un environnement attractif et convivial.

■ Arbitrage.

Néant

■ Rappel de l'engagement de détention de parts.

Le souscripteur bénéficie de l'imputation du déficit foncier, généré par les travaux d'entretien, de réparation et l'amélioration engagés par la SCPI, sur ses revenus fonciers puis sur son revenu global dans la limite annuelle de 10 700 euros. En contrepartie, le souscripteur s'est engagé à conserver ses parts pendant une période de 3 ans à compter de la dernière année d'imputation du déficit foncier sur son revenu global.

■ Plus-values.

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

La rentabilité d'une SCPI « Déficit foncier » ne peut être 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.

■ 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 de la société ne garantit pas la revente des parts.

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

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 PIERRE N°6

Société Civile de Placement en Immobilier à capital fixe
« Déficit Foncier » ayant reçu le visa n°22-04 de l'AMF
en date du 17/05/2022

Siège social :
38, rue Jean Mermoz - 75008 Paris

URBAN PREMIUM

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

38, rue Jean Mermoz - 75008 Paris
01 82 28 99 99 - infos@urban-premium.com
www.urban-premium.com