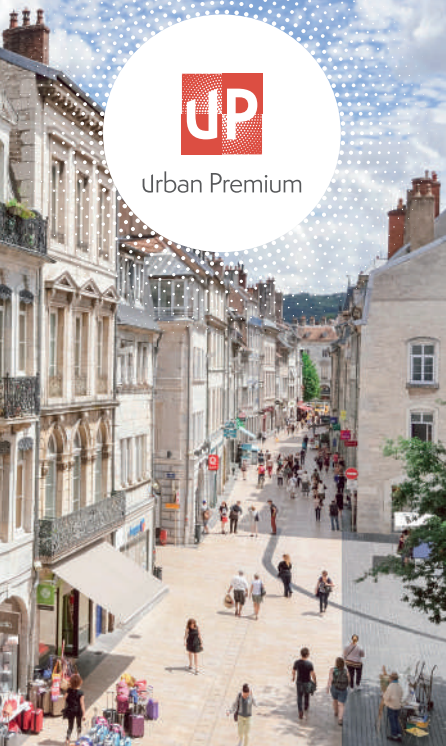




Urban Premium



## 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](http://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](http://www.urban-premium.com)

# URBAN PIERRE n°6

Société Civile de Placement en Immobilier - DÉFICIT FONCIER

## Bulletin Trimestriel d'Information n°5

Période analysée : 4<sup>e</sup> trimestre 2023 // Période de validité : 1<sup>er</sup> trimestre 2024

### ÉDITO

Chers associés,

Ce nouveau bulletin d'information de la **SCPI URBAN PIERRE N°6**, vous permet de suivre l'actualité votre investissement.

Dans un contexte économique marqué par une inflation persistante mais en décline et une augmentation des taux directeurs de la BCE, l'année 2023 devrait se clôturer avec une croissance annuelle de +0,8% [Source : Projections macroéconomiques Banque de France - Décembre 2023]. Cette situation a des répercussions significatives sur le secteur immobilier. Bien que les actifs tertiaires soient les plus impactés, le secteur résidentiel est aussi concerné, notamment au travers du marché du logement neuf.

En effet, la hausse continue des taux de crédit immobilier a un impact direct sur le pouvoir d'achat immobilier, se traduisant naturellement par une baisse tant des prix (-2% sur un an) que du volume des transactions immobilières (-18% sur un an), selon la dernière note de conjoncture publiée par la FNAIM.

Cependant, il est important de nuancer cette baisse en distinguant l'Île-de-France du reste de la France. Les prix du marché immobilier francilien ont enregistré une chute de 5,3% en un an, tandis qu'ils sont restés relativement stables dans le reste du pays (+0,5% sur un an). Ainsi, des villes telles que Lille ou Le Havre ont vu leur prix augmenter respectivement de 2,6% et 4,9% [source : Notaires de France, sur les 3 premiers trimestres de 2023].

L'augmentation de capital de la SCPI URBAN PIERRE N°6 est actuellement ouverte à la souscription. Sur le 4<sup>e</sup> trimestre de l'année, cette dernière a permis de collecter 12 366 000 €. Au 31 décembre 2023, le montant des capitaux collectés s'élève ainsi à 34 098 775 €.

La souscription reste ouverte en 2024 et se clôturera, pour cette année, le 27 décembre 2024.

Dans le cadre de son programme d'investissement, votre SCPI URBAN PIERRE N°6 a fait l'acquisition ce trimestre de 4 actifs immobiliers respectivement situés à Chatou (78), Nîmes (30), Cannes (06) et à Honfleur (14). 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 ».

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

### ÉVOLUTION DU CAPITAL

	31/12/2022	31/03/2023	30/06/2023	30/09/2023	31/12/2023
Nombre d'associés	518	531	547	624	879
Nombre de parts	37 165	37 905	40 229	43 555	68 287
Mouvements de parts	37 165	740	2 324	3 326	24 732
Prime d'émission en euros	2 742 650 €	2 798 150 €	2 972 450 €	3 221 900 €	5 121 525 €
Capitaux collectés (nominal + prime d'émission) en euros	18 537 775 €	18 907 775 €	20 069 775 €	21 732 775 €	34 098 775 €

### MARCHÉ DES PARTS

	Exercice 2022	1 <sup>er</sup> trimestre 2023	2 <sup>e</sup> trimestre 2023	3 <sup>e</sup> trimestre 2023	4 <sup>e</sup> trimestre 2023
Émission parts nouvelles	37 165	740	2 324	3 326	24 732
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<sup>er</sup> semestre 2025, après la mise en location des premières acquisitions.

Les potentiels acomptes sur dividendes pourraient être envisagés à compter du 2<sup>nd</sup> 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 2024 se clôturera le 27 décembre 2024.

### ÉTAT DU PATRIMOINE

Au 31 décembre 2023, votre SCPI URBAN PIERRE N°6 est en cours de constitution.

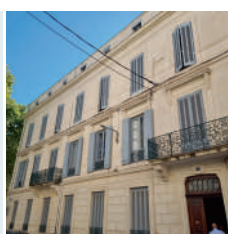
## PATRIMOINE DE LA SCPI

Adresse	Date d'acquisition	Nombre de lots	Surface habitable (m <sup>2</sup> )	Prix d'acquisition hors droits hors travaux (€)	Situation locative au 31/12/2023
<b>Douai (59)</b> 107, rue Saint-Samson	28/12/2022	16 logements	705 m <sup>2</sup> (et 68 m <sup>2</sup> de surfaces annexes)	1 030 000 €	En cours de rénovation
<b>Agen (47)</b> 48, rue Mirabeau	28/12/2022	12 logements	602 m <sup>2</sup> (et 168 m <sup>2</sup> de surfaces annexes)	950 000 €	En cours de rénovation
<b>Saintes (17)</b> 77-79, avenue Gambetta	25/01/2023	8 logements	343 m <sup>2</sup>	485 425 €	En cours de rénovation
<b>Niort (79)</b> 6, place du Pilon	21/02/2023	10 logements	480 m <sup>2</sup> (et 88 m <sup>2</sup> de surfaces annexes)	400 000 €	En cours de rénovation
<b>Vichy (03)</b> 8, place de la Source de l'Hôpital	24/02/2023	17 logements 1 commerce	941 m <sup>2</sup> de logements 44 m <sup>2</sup> de commerce (et 155 m <sup>2</sup> de surfaces annexes)	879 405 €	En cours de rénovation
<b>Chatou (78)</b> 6, rue Camille Perrier	06/10/2023	3 logements	335 m <sup>2</sup> (et 44 m <sup>2</sup> de surfaces annexes)	540 763 €	En cours de rénovation
<b>Nîmes (30)</b> 1, rue Bourdaloue	03/11/2023	15 logements	740 m <sup>2</sup> (et 143 m <sup>2</sup> de surfaces annexes)	1 350 000 €	En cours de rénovation
<b>Cannes (06)</b> 17, avenue du Roi Albert	27/12/2023	9 logements	479 m <sup>2</sup> (et 331 m <sup>2</sup> de surfaces annexes)	1 996 000 €	En cours de rénovation
<b>Honfleur (14)</b> 22, rue de la République 2-4-6, rue des Prés	27/12/2023	4 logements	220 m <sup>2</sup>	172 971 €	En cours de rénovation
<b>TOTAL</b>		<b>1 commerce</b>	<b>44 m<sup>2</sup> de commerce (et 727 m<sup>2</sup> de surfaces annexes)</b>	<b>7 804 564 €</b>	

## FOCUS ACQUISITION

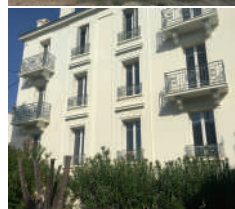
**CHATOU (78) – 3, avenue Ernest Bousson****Date d'acquisition : 6 octobre 2023**

L'acquisition porte sur un droit réel immobilier (usufruit) d'un bel immeuble particulier de 335 m<sup>2</sup> idéalement situé à proximité de la mairie et des commerces. La gare RER (Chatou-Croissy) est facilement accessible à pied. Le projet consiste en la rénovation de 3 logements familiaux (T3 et T4). L'un des appartements bénéficie d'un jardin. 6 places de stationnement complètent le bien.

**NÎMES (30) – 1, rue Bourdaloue****Date d'acquisition : 3 novembre 2023**

Situé dans un quartier bourgeois du centre-ville de Nîmes, l'acquisition porte sur un bel immeuble en pierres de taille de 740 m<sup>2</sup>.

Au terme des travaux de rénovation, l'immeuble se composera 15 appartements allant du T1 au T4. Certains appartements bénéficieront de terrasses ou balcons.

**CANNES (06) – 17, avenue du Roi Albert****Date d'acquisition : 27 décembre 2023**

Cette acquisition porte sur deux villas situées dans le quartier prestigieux et recherché de la Californie à Cannes. Ces deux bâtiments, élevés en R+2 et R+1, se composeront, après rénovation, de 9 appartements pour une surface totale de 479 m<sup>2</sup>. Parmi eux, 8 bénéficieront de balcons ou terrasses.

**HONFLEUR (14) – 22, rue de la République****Date d'acquisition : 27 décembre 2023**

L'acquisition porte sur un droit réel immobilier (usufruit) de 4 appartements et de 2 stationnements au sein d'un belle copropriété.

Le projet consiste en la rénovation de 4 appartements (du T1 au T3). 3 places de stationnement complètent cette acquisition.

## OPPORTUNITÉS D'INVESTISSEMENT

**NICE (06)**

Préfecture des Alpes-Maritimes et deuxième ville de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur, Nice bénéficie d'une économie variée et dynamique dont la population de l'agglomération atteint presque le million d'habitants. L'actif étudié est un ensemble de deux maisons situées dans les hauteurs de la ville, pour une surface d'environ 575 m<sup>2</sup>.

**NANCY (54)**

Avec une agglomération de plus de 285 000 habitants, Nancy se positionne comme une des principales villes de Nord-Est de la France.

L'opportunité porte sur un immeuble de style « Art déco » du centre-ville, et se compose de 8 appartements pour une surface totale de 430 m<sup>2</sup>.

■ **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 apprécié 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](http://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](mailto:infos@urban-premium.com)  
[www.urban-premium.com](http://www.urban-premium.com)